

# GEMEINDE OSTRHAUDERFEHN

## Landkreis Leer

---

### **Bebauungsplan Nr. 85** **"Haydnstraße/1. Südwieke"**

gem. § 13a BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger  
öffentlicher Belange  
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit  
(§ 3 (2) BauGB)

## **ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

10.09.2020

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Aurich  
Katasteramt Leer  
Westerende 2 – 4  
26789 Leer
2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen  
Bezirksstelle Ostfriesland  
Außenstelle Leer  
Hauptstraße 68  
26789 Leer
3. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz  
Betriebsstelle Aurich  
Oldersumer Straße 48  
26603 Aurich
4. Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg (IHK)  
Ringstraße 4  
26721 Emden
5. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH  
Pasteurallee 1  
30655 Hannover

## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landkreis Leer  
Bergmannstraße 37  
26789 Leer
  
2. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie  
Stilleweg 2  
30655 Hannover
  
3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen  
der Bundeswehr  
Fontainegraben 200  
53123 Bonn
  
4. Ostfriesische Landschaft  
Georgswall 1-5  
26603 Aurich
  
5. Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Heisfelder Straße 2  
26789 Leer
  
6. Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Nord, PT112  
Hannoversche Str. 6-8  
49084 Osnabrück



<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Die Unterlagen sind jedoch um folgende Angaben zu ergänzen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nachlieferung der Ergebnisse der historischen Erkundung. Eine Ausführung der Ergebnisse der historischen Erkundung im Rahmen der Abwägung ist nicht ausreichend. Es ist ein vollständiger Bericht vorzulegen. Zudem sind innerhalb des Berichts noch folgende Sachverhalte zu erläutern: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Wo genau befand sich die Bäckerei?</li> <li>b. Die Aussage, dass „...die Gebäude der Bäckerei bereits vor Jahren an diesem Standort baut wurden ...“ ist zu präzisieren.</li> <li>c. Die Aussage, dass keine vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastungen zu Tage getreten sind, ist mit Blick auf die zurückliegende Zeitspanne nicht als einziger Beweis ausreichend. Das Empfinden für Bodenbelastungen war vor mehreren Jahrzehnten erfahrungsgemäß nicht sehr ausgeprägt, so dass solche wahrscheinlich damals nicht erkannt, bzw. gemeldet wurden.</li> </ol> </li> <li>2. Es ist zudem zu erläutern, ob die Flurstücke 72/11 und 72/75, die erst in dieser zweiten Beteiligung Bestandteil des Plangebietes sind, Bestandteil der historischen Erkundung waren. Wurden diese Flurstücke bislang nicht mit betrachtet, sind diese ergänzend mit in die historische Erkundung einzubeziehen und sind die Ergebnisse hierzu noch vorzulegen.</li> <li>3. Es ist anzumerken, dass Flächen niemals als Altablagerungsstätte oder Altstandort „genutzt“ werden können. Den Status einer Altablagerung oder eines Altstandortes erhält eine Fläche, nachdem die entsprechende ggf. umweltschädliche Nutzung, wie z.B. Deponie oder gewerblicher Betrieb aufgegeben wurde. Die Aussagen sind unter Kapitel 4.5 der Begründung dementsprechend anzupassen.</li> </ol> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist festzustellen, dass meine im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gegebenen Hinweise in den nun vorgelegten Unterlagen ergänzt wurden. Die Aspekte Schallschutz sowie Schutz vor Gerüchen sind damit nachvollziehbar betrachtet worden.</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehme ich wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Auf einen wasserrechtlichen Antrag wird in dieser Planung verzichtet. Jedoch ist die Entwässerung im Rahmen des Bebauungsplans detailliert zu beschreiben.</li> </ol>	<p>Den nebenstehenden Hinweisen wird gefolgt und die Begründung entsprechend angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise aus wasserwirtschaftlicher Sicht werden zur Kenntnis genommen. In Kap. 4.2 der Begründung wird auf die Belange der Wasserwirtschaft Bezug genommen. Darüber hinaus wird das Oberflächenentwässerungskonzept der Krämer-Klärgesellschaft den Planunterlagen beigelegt. Der</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>2) Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Die Aufnahmekapazität der kommunalen Abwasserreinigungsanlage ist zu gewährleisten.</p> <p>Aus planungsrechtlicher Sicht nehme ich zu den vorgelegten Bauleitplanungen wie folgt Stellung: Durch den Verzicht auf die Einbeziehung von Erschließungsstraßen in den Bebauungsplan handelt es sich hier um einen einfachen Bebauungsplan. Damit wird die Regelung der Erschließung inklusive der Herstellung von Stellplätzen ungeregt belassen. Da ein Baugenehmigungsverfahren nicht erforderlich ist, ist eine Steuerung nach § 15 BauNVO praktisch nicht möglich. Dies kann vor dem Hintergrund, dass die Erschließung der Bauflächen somit grundsätzlich in Gänze über die angrenzenden Siedlungsstraßen erfolgen könnte und Stellplätze auch rückwärtig zu Wohngebäuden entstehen können, zu Konflikten führen.</p> <p>Ich bitte Sie, die Hinweise und Anregungen im weiteren Planverfahren in der Abwägung zu berücksichtigen.</p>	<p>Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation wird im Rahmen der Ausführungsplanung geregelt. Die Aufnahmekapazität wird entsprechend gewährleistet.</p> <p>Die Hinweise aus planungsrechtlicher Sicht werden zur Kenntnis genommen. Die Regelung von Stellplätzen in einem Bebauungsplan ist rechtlich nicht zwingend notwendig. Daher sieht die Gemeinde davon ab, um dem Vorhabenträger einen größtmöglichen Entwicklungsspielraum zu geben. Es liegt sowohl in Interesse der Gemeinde als auch im Interesse des Vorhabenträgers, dass sich die neue Bebauung in das vorhandene Ortsbild einfügt. Das derzeitige städtebauliche Konzept sieht zur Unterbringung von PKW die Herstellung von Carports vor. Die Gemeinde sieht an dieser Stelle keinen weiteren Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung.</p>
<p><b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</b> <b>Postfach 51 01 53</b> <b>30631 Hannover</b></p>	
<p>Aus Sicht des Fachbereiches <b>Bauwirtschaft</b> wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Im Untergrund des Planungsgebietes liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass bisher im Gebiet kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann daher auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefahr verzichtet werden.</p> <p>Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Torf, Mudde und Schlick mit großer Setzungsempfindlichkeit u.a.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Die Anregungen sind bereits in den Planunterlagen enthalten.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>aufgrund hoher organischer Anteile und/oder flüssiger bis weicher Konsistenz.</p> <p>Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.</p> <p>Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.</p> <p>Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformations-system NIBIS (<a href="https://nibis.lbeg.de/cardomap3/">https://nibis.lbeg.de/cardomap3/</a>) entnommen werden.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	
<p><b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b>  <b>Fontainegraben 200</b>  <b>53123 Bonn</b></p>	
<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Brockzetel.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

		<b>Abwägungsvorschläge</b>
Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K- II-1081-20-BBP ausschließlich an folgende Adresse: <a href="mailto:BAIUDBwToeB@bundeswehr.org">BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</a>		
<b>Ostfriesische Landschaft</b> <b>Georgswall 1-5</b> <b>26603 Aurich</b>		
<p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.</p> <p>Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135). § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.</p>		<p>Die Stellungnahme der Ostfriesischen Landschaft wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Verweis auf das NDSchG ist bereits in den Planunterlagen enthalten.</p>
<b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH</b> <b>Heisfelder Straße 2</b> <b>26789 Leer</b>		
<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 14.07.2020</p> <p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH  Neubaugebiete KMU  Südwestpark 15  90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de  Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>		<p>Die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

		<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>Anregungen</b></p> <p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Nord, PTI12 Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück</b></p>		
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p>		<p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.</p>

<b>Anregungen von Bürgern</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<b>Bürger 1</b>	
<p>In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen.</p> <p>Für die Baureihe der 1.Südwieke erfolgt die Entwässerung der Gebäude durch direkte Einleitung in die 1. Südwieke. Für den rückwärtigen Bereich soll eine gesammelte Einleitung des auf diesen Flächen anfallenden Oberflächenwassers in die 1.Südwieke erfolgen. Ich habe noch niemals gesehen das Wasser nach oben fließt. Denn das Grundstück im rückwärtigen Bereich liegt ja erheblich tiefer als die Flächen an der 1.Südwieke. Wenn beabsichtigt ist, den rückwärtigen Grundstücksbereich auf die Höhe zu bringen als die Grundstücksflächen an der 1. Südwieke, dann habe ich erhebliche Bedenken.</p> <p>Es übersteigt meine Vorstellungskraft wie das aussehen soll.                  In der Begründung (siehe Punkt 5.6) wird von der konfliktfreien Entwässerung des Plangebietes und das die Erhaltung von Bestandsgräben von Nöten ist beschrieben.                  Ja, was nun? Entweder alles wird zur 1. Südwieke geleitet und jetzt sind Bestandsgräben notwendig? Oder gehört mein Graben an der östlichen Seite nicht zu den Bestandsgräben? Die Begründung zum Bebauungsplan ist nach meinem Dafürhalten inhaltlich nicht schlüssig und nicht nachvollziehbar.                  Bis zur Klärung des Sachverhalts lege ich hiermit Einspruch gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 ein.</p> <p>Ich könnte mir vorstellen, dass eine Ortsbesichtigung mit den verantwortlichen Personen zur Klärung beitragen könnte.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.                  In Kap. 4.2 der Begründung wird auf die Belange der Wasserwirtschaft Bezug genommen. Darüber hinaus wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahren ein Oberflächenentwässerungskonzept von Seiten der Krämer-Klärergesellschaft erstellt, welches nun den Planunterlagen beigelegt wird.                  Das im Planungsgebiet anfallende Oberflächenwasser soll, gemäß den Ausführungen des Gutachtens, über neu zu erstellende Versickerungs- bzw. Rückhalterigolen zurückgehalten bzw. in den Untergrund versickert werden. Die Rigole soll eine Breite von rd. 2,50 m und eine Höhe von rd. 0,80 m haben. Bei einer Länge der Rigole von rd. 92,13 m, einer Breite von rd. 2,50 m und einer Höhe von rd. 0,80 m sowie einem Porenanteil von rd. 35 % hat sie ein Stauvolumen von rd. 64,5 m<sup>3</sup>. Dieses anfallende Oberflächenwasser muss bei Anspringen des Notüberlaufes über die weiterführende Ablaufleitung zur 1. Südwieke rückstaufrei abgeleitet werden. Bei einem möglichen Gefälle der Ablaufleitung von rd. 1,0 % (um die Rückhalterigole bzw. einen Stauraumkanal noch unterbringen zu können) muss bei einer anfallenden Wassermenge von rd. 20,75 l/s eine Ablaufleitung DN 300 verlegt werden.</p> <p>Mit dem erstellten Gutachten wird eine konfliktfreie Entwässerung ermöglicht. Die umliegenden Gebiete werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Dem Belang der Entwässerung wird somit ausreichend Rechnung getragen.</p>