

GEMEINDE OSTRHAUFDERFEHN Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 84 und 23. Flächennutzungsplanänderung „Südlich der Langholter Straße“

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

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

17.09.2020



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
Westerende 2-4
26789 Leer
2. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Hans-Böckler-Allee 5
30173 Hannover
3. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
Betriebsstelle Aurich
Oldersumer Straße 48
26603 Aurich
4. Sielacht Stickhausen
Reimersstraße 19
26789 Leer

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Leer
Bergmannstraße 37
26789 Leer
2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Ostfriesland
Außenstelle Leer
Hauptstraße 68
26789 Leer
3. Ostfriesische Landschaft
Georgswall 1-5
26603 Aurich
4. Wasserversorgungsverband Overledingen
Schwarzmoorstraße 32
26817 Rhaderfehn
5. Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Nord, PT112
Hannoversche Str. 6-8
49084 Osnabrück

		Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Leer Bergmannstraße 37 26789 Leer</p>		
<p>gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch hat die Gemeinde bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu den o. a. Bauleitplanungen nehme ich daher - ohne dem von Ihnen vorzunehmenden Abwägungsprozess vorzugreifen - für die einzelnen von mir zu vertretenden Fachbereiche wie folgt Stellung und weise darauf hin, dass ich meine Stellungnahme zu den Bauleitplanungen zu einer einheitlichen Stellungnahme zusammenfasse:</p> <p><u>Baudenkmalpflegerische Belange</u> Es befinden sich weder im Planungsgebiet noch in der näheren Umgebung Baudenkmale, die durch die Erweiterung berührt werden. Es bestehen somit aus denkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken.</p> <p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange</u> Im Hinblick auf bodendenkmalpflegerische Belange verweise ich auf die Stellungnahme des archäologischen Dienstes der Ostfriesischen Landschaft, die in diesem Verfahren zu beteiligen ist.</p> <p>Folgenden, redaktionell geänderten Text bitte ich als Hinweis in die Aufstellung des B-Plans aufzunehmen: „... meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafestraße 11 in Aurich, Tel.: 04941/ 1799-32 unverzüglich gemeldet werden.“</p> <p>Aus <u>immissionsschutzrechtlicher Sicht</u> bestehen nach Verringerung des Umfangs der mit diesen Planungen vorbereiteten Nutzungen keine Bedenken gegen die vorgelegten Planungen.</p> <p>Aus <u>abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht</u> bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken. Die Planunterlagen sind jedoch um folgende Angaben und Unterlagen zu ergänzen:</p>		<p>Die Stellungnahme des Landkreises Leer wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft wurde bereits beteiligt und die Abwägung zu der entsprechenden Stellungnahme erfolgt innerhalb dieses Dokumentes.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und der in Rede stehende Hinweis wird entsprechend des nebenstehenden Vorschlages auf der Planzeichnung redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="210 248 1095 584">1. Unter Kapitel 4.4 der Begründung zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans wird beschrieben, dass im Rahmen des Altlastenprogramms Altablagerungen abgefragt wurden und für das Plangebiet keine Meldungen vorliegen. In dem damaligen Programm wurden für die Gemeinde Ostrhauderfehn keine Altablagerungen gemeldet. Es ist als sehr unwahrscheinlich anzusehen, dass im gesamten Gemeindegebiet keine Altablagerungen vorhanden sind. Das o.g. Kapitel ist dementsprechend anzupassen. Zusätzlich fehlen Hinweise auf Altstandorte. Altstandorte sind mir im Planbereich nicht bekannt. Die Überschrift des Kapitels sollte dementsprechend in „Altlasten“ abgeändert werden. <li data-bbox="210 616 1095 1046">2. Mit meiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung habe ich darauf hingewiesen, dass für einen Teilbereich des beantragten Planbereichs ein Bauantrag der Fa. Würdemann zur Flächenauffüllung vorliegt. Unter Kapitel 3.6 der Begründung zum Bebauungsplan wird darauf eingegangen und beschrieben, dass eine Baubeginnanzeige und eine schriftliche Einverständniserklärung zum Verzicht der Auffüllung an die zuständige Behörde übersandt wurden. Sowohl die Baubeginnanzeige als auch eine Erklärung liegt dem Bauamt des LK Leer nicht vor. Es ist zudem unverständlich, warum diese wichtigen Dokumente nicht als Anhang an die Planunterlagen angefügt wurden und warum nicht zumindest ein Datum der Erklärung genannt wurde. Auf Grund der fehlenden Unterlagen ist nach wie vor kein Nachweis erbracht, dass die Fläche nicht aufgefüllt wurde. Die beiden Unterlagen sind nachzureichen. <li data-bbox="210 1078 1095 1441">3. Der Widerspruch zwischen dem Bauantrag, auf den ich bereits in der frühzeitigen Beteiligung hingewiesen habe („Bodenauftrag für eine verbesserte Nutzung, bessere Bewirtschaftbarkeit und besseren Oberflächenabfluss“) und den Antragsunterlagen dieses Bauleitplanverfahrens („der Geltungsbereich unterliegt aktuell keiner eindeutigen Nutzung und besteht vorherrschend aus Wiesenflächen oder aus Flächen, die ehemals der landwirtschaftlichen Nutzung unterlagen ...) ist nach wie vor nicht aufgeklärt. Es ist nicht nachvollziehbar, dass im Jahr 2015 im Bauantragsverfahren für die Flächenauffüllung als Begründung eine bessere Bewirtschaftbarkeit der landwirtschaftlichen Fläche aufgeführt wurde, im jetzigen Bauleitplanungsverfahren jedoch von „keiner eindeutigen Nutzung“ die 	<p data-bbox="1207 248 2096 336">Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass das nebenstehende Kapitel redaktionell aufgearbeitet bzw. Ausführungen und Hinweise ergänzt werden.</p> <p data-bbox="1207 616 2096 831">Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehend angesprochene Einverständniserklärung zum Verzicht auf eine Auffüllung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 84 wurde mit Datum vom 04.03.2019 an das Bauordnungsamt des Landkreises Leer übersandt. Diese wird den Planunterlagen als Anlage beigefügt. Eine Baubeginnanzeige ist dem Bauordnungsamt des Landkreises Leer mit Datum vom 30.10.2018 zugegangen. Auch diese wird den Planunterlagen als Anlage beigefügt.</p> <p data-bbox="1207 1078 2096 1441">Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche für die mit Aktenzeichen 16.11.2015/III/63-Ge-0 01150/15 eine Genehmigung für einen Bodenauftrag vorliegt, unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung, wengleich der Bodenauftrag zum Zeitpunkt der Erstellung der Planunterlagen noch nicht durchgeführt wurde. Wengleich im damaligen Antragsverfahren eine bessere Bewirtschaftbarkeit der landwirtschaftlichen Fläche als Begründung für den Bodenauftrag angegeben wurde, so ging hiermit nicht die Verpflichtung einher diesen auch unmittelbar nach Genehmigung des Antrags durchzuführen. Stattdessen ist mit Nebenbestimmung Nr. 13 das Gegenteil der Fall. Demnach erlischt die Baugenehmigung, wenn innerhalb von drei Jahren nicht mit der Ausführung der Baumaßnahme begonnen wurde oder wenn die Ausführung für drei Jahre unterbrochen wurde. Diese</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Rede ist. Die Auffüllung sollte erfolgen, da eine gute landwirtschaftliche Nutzung nicht möglich war. Dies widerspricht der Aussage, dass die Fläche nicht eindeutig genutzt wird. Die Angaben bitte ich in Einklang zu bringen.</p> <p><u>Aus raumordnerischer Sicht</u> nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Die Planung für die Erweiterung des Fachbetriebes für Fahrräder, Motorgeräte und Reinigungstechnik sieht eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit 1.060 m² auf 1.850 m² vor. Aktuell besteht für den Großteil der Vorhabenfläche keine verbindliche Bauleitplanung, lediglich entlang der 1. Südwieke (westliche Planfläche) besteht eine Innenbereichssatzung. Für die nun vorgesehene Planung soll im westlichen Bereich kleinflächig ein Mischgebiet, für den Bereich der Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes selbst ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt werden. Diese im Vergleich zum früheren Entwurfsstand vorgenommene Planänderung wird aus raumordnungsrechtlicher Sicht begrüßt.</p> <p>Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der grundsätzlich nach den die Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramm 2017 (LROP 2017) zu bewerten ist. Grundlage der Beurteilung sind die Ge- und Verbote, die in Kapitel 2.3, Ziffer 02-10 zur Entwicklung der räumlichen Versorgungsstrukturen festgelegt sind. Im konkreten Fall ist eine Vereinbarkeit schon vor dem Hintergrund nicht gegeben, als dass sich das Plangebiet außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets der Gemeinde Ostrhauderfehn befindet und somit das Konzentrationsgebot nach Ziffer 04 nicht erfüllt werden kann. Soweit es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt nach dem LROP handelt, wäre demnach eine Zulässigkeit des Vorhabens nicht gegeben. Es verbleibt zu prüfen, ob es sich bei dem hier betrachteten großflächigen Einzelhandelsbetrieb um einen atypischen Einzelfall handelt, von dem keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralörtlichen Versorgungsfunktionen und die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung ausgehen und somit die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO widerlegt wird. In diesem Fall wären die Ge- und Verbote des LROP für die Zulässigkeit des Vorhabens nicht ausschlaggebend.</p>	<p>Frist hat die Genehmigungsinhaberin mit der Übersendung der Baubeginnsanzeige mit Datum vom 30.10.2018 eingehalten.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die Widerlegung der Regelvermutung muss sich entsprechend dem Wortlaut des § 11 Absatz 3 BauNVO mit sämtlichen Zielen der Raumordnung auseinandersetzen, auf deren Verwirklichung sich ein Einzelhandelsvorhaben auswirken kann. Relevant sind in erster Linie die Ziele des LROP zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsverbot), aber beispielsweise auch Ziele des LROP sowie des Regionalen Raumordnungsprogramms zu Freiraumschutz, zu Verkehr und Infrastruktur oder Umwelt und Klimaschutz.</p> <p>Ob die Regelvermutung widerlegt werden kann, hängt u.a. davon ab, welche Waren angeboten werden, auf welchen Einzugsbereich der Betrieb angelegt ist und in welchem Umfang zusätzlicher Verkehr hervorgerufen wird. Die Rechtsprechung erkennt an, dass sich eine solche Atypik beispielsweise aus einer besonderen Betriebsweise, einer besonders gelagerten Sortimentsstruktur oder besonderen standörtlichen Bedingungen eines Vorhabens ergeben kann. Ob dieses auch für die hier konkret betrachtete Planung angenommen werden kann, wird im Rahmen einer raumordnerischen Beurteilung durch den Landkreis Leer geprüft:</p> <p>Raumordnerische Beurteilung des Vorhabens</p> <p>Die Widerlegung der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO hat in zwei Schritten zu erfolgen. Zunächst sind die Gründe darzulegen, aus denen sich überhaupt eine Atypik des konkreten Vorhabens ergibt. Wenn eine atypische Fallgestaltung besteht und die Regelvermutung widerlegt werden kann, bedeutet dies jedoch nicht, dass ein Vorhaben nicht raumbedeutsam ist. Vielmehr sind in einem zweiten Schritt die konkreten Auswirkungen und die Raumbedeutsamkeit anhand der tatsächlichen Umstände im Einzelfall zu ermitteln. Diese Untersuchung muss ergeben, dass das Vorhaben tatsächlich nicht mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung haben kann.</p> <p>Prüfung auf Atypik: Laut Begründung zur 23. FNP Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 84 ergibt sich eine Atypik des Vorhabens aufgrund der Beschränkung auf ein schmales, nicht zentrenrelevantes Sortiment sowie der historischen</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen sind korrekt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Entwicklung. Es handele sich nicht um einen klassischen Baumarkt oder einen Fahrradhandel, sondern der Betrieb sei im Laufe der Zeit aus einem klassischen Landhandel mit Fokussierung auf landwirtschaftlichen Maschinen hervorgegangen. Letzterer Punkt kann alleine jedoch nicht ausschlaggebend sein, da die Besserstellung bestimmter Betriebe gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz verstößt. Es ist immer der gesamte Rahmen eines Vorhabens zu berücksichtigen.</p> <p>Die angebotenen Sortimente zeichnen sich zum einen durch einen relativ hohen Flächenbedarf aus, zum anderen entfaltet insbesondere das Sortiment der Garten- bzw. Motorgeräte speziell im ländlichen Raum entsprechende Nachfragepotenziale. Das angebotene Sortiment unterscheidet sich deutlich von einem herkömmlichen Baumarkt, baumarkttypische Artikel wie bspw. Baustoffe, Farben oder Holzwaren werden auch nach der Erweiterung nicht angeboten. Das Angebot umfasst in der Hauptsache auch keine zentrenrelevanten Sortimente. In den angrenzenden Grundzentren hat sich auch vor diesem Hintergrund kein vergleichbares Angebot angesiedelt. Aufgrund des vorgehaltenen Angebots ist von einem überschaubaren Kundenaufkommen auszugehen. Dieses gilt auch aufgrund der peripheren Lage des Vorhabens und dem Fehlen weiterer Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld, so dass keine nennenswerte Laufkundschaft zu erwarten ist. Die Atypik des Einzelhandelsvorhabens wird auch dadurch deutlich, dass nach Realisierung ca. 3000 m² Nutzfläche vorhanden sind, die nicht als Verkaufsfläche anzurechnen sind und als Werkstattflächen bzw. Stellplätze für defekte Fahrzeuge/ Geräte weiterhin die Charakteristik eines Landhandels aufrecht erhalten. Insgesamt entfaltet der Aufbau der verschiedenen Verkaufsbereiche für die einzelnen Sortimente nicht den Eindruck eines zusammenhängenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Die angebotenen Sortimente wirken nicht verknüpfend, es handelt sich bei den Hauptsortimenten Fahrräder und Gartengeräte um sehr differenzierte Warengruppen, die nicht gegenseitig verkaufsfördernd wirken.</p> <p>Laut Fickert/Fieseler (Kommentar zu BauNVO, 13. Auflage, 2018, S.1085) können betriebliche Besonderheiten, die eine Wiederlegung der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO und somit eine Atypik begründen, z.B. bei Betrieben bestehen, die „beschränkt sind auf ein schmales, spezialisiertes Warensortiment [...], ferner bei Betrieben, die</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><i>Artikel üblicherweise i. V. m. handwerklichen Dienstleistungen anbieten oder die sperrige, nur mit dem KFZ zu transportierende Güter verkaufen und die typischerweise in der Innenstadt nicht unterzubringen sind</i>“. Ausweislich der Begründung zum B-Plan können alle drei genannten Aspekte hier als gegeben betrachtet werden.</p> <p>Eine Atypik des Vorhabens wird aus Sicht des Landkreises Leer somit angenommen. Die Begründung zum B-Plan ist diesbezüglich jedoch noch ausführlicher und präziser zu fassen.</p> <p>Es ist nun zu prüfen, ob eine Raumbedeutsamkeit des Vorhabens vorliegt (s.o.).</p> <p>1.) Prüfung der Ziele des LROP zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels: Nach LROP Kap. 2.3 Ziffer 04 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot). Das hier betrachtete Vorhaben liegt außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes. Die standörtliche Konzentration von Einrichtungen der Daseinsvorsorge in den Zentralen Orten sichert die Aufrechterhaltung und Erreichbarkeit einer leistungsfähigen Versorgungsinfrastruktur. Der Einzelhandel trägt als Frequenzbringer ganz wesentlich zu ihrer Stabilisierung bei. Dieses kann für den hier konkret betrachteten Fall jedoch nicht angenommen werden. Aufgrund der obig beschriebenen Atypik eines aus einem ehemaligen Landhandel hervorgegangenen Einzelhandelsbetriebes mit einem schmalen, spezialisierten Angebotssortiment ist lediglich von einer geringen Kundenfrequenz auszugehen. Das Vorhaben beeinflusst die wirtschaftliche Tragfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungsinfrastruktur voraussichtlich nicht.</p> <p>Das Integrationsgebot des LROP, nachdem neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, nur innerhalb von städtebaulich integrierten Lagen zulässig sind, kommt hier ebenfalls nicht zum Tragen, da es sich bei den angebotenen Sortimenten in der Hauptsache nicht um zentrenrelevante Güter handelt. Im Rahmen der aktuell laufenden Aufstellung des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ostrhauderfehn wurden zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente abgeleitet. Demnach werden auf Grundlage</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Begründung mithilfe der voranstehenden Ausführungen konkretisierend ergänzt wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>der Angebotsstruktur des Einzelhandels in Ostrhauderfehn auch Fahrräder dem nicht zentrenrelevanten Sortiment zugerechnet. Aus Sicht des Landkreises Leer kann diesem aufgrund der aktuellen Marktentwicklung (Zunahme von Elektrofahrrädern) gefolgt werden.</p> <p>Das Kongruenzgebot des LROP stellt auf die Dimensionierung eines Einzelhandelsvorhabens ab und dient damit dem Schutz der Zentralen Orte und ihrer jeweiligen Funktionserfüllung. Konkret soll verhindert werden, dass die voraussichtlichen Umsätze eines geplanten Einzelhandelsprojektes in einem deutlichen Missverhältnis zu der Kaufkraft stehen, die im maßgeblichen Verflechtungsbereich des Ansiedlungsortes, dem sogenannten Kongruenzraum, vorhanden ist. Da für das Vorhaben bereits festgestellt worden, dass es von seiner Konzeption nicht der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten dient, kann festgehalten werden, dass kein übermäßiger bzw. raumbedeutsamer Kaufkraftabfluss aus benachbarten Kommunen zu erwarten ist.</p> <p>Das Beeinträchtungsverbot des LROP stellt auf den Erhalt und die Verwirklichung ausgeglichener Versorgungsstrukturen ab. Maßgeblich für die Bewertung sind insbesondere die zu erwartenden Umsatzumverteilungen. Diese werden im Regelfall durch ein Gutachten hergeleitet. Die Anforderungen an die Anfertigung eines Gutachtens sind den Erfordernissen des Einzelfalls anzupassen. In bestimmten Fällen kann eine gutachterliche Stellungnahme bzw. eine detaillierte Projektbeschreibung als Beurteilungsgrundlage ausreichen. Dieses wird vom Landkreis Leer hier aufgrund der besonderen Fallkonstellation und einem somit schwer greifbaren Untersuchungsrahmen für ein „reguläres“ Verträglichkeitsgutachten gesehen. Auf Grundlage der im Bebauungsplan nun erfolgten Auflistung der angebotenen Sortimente und der jeweiligen Verkaufsfläche, sowie der Lage des Vorhabens liegen aus Sicht des Landkreises Leer keine Indizien für raumbedeutsame Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Ostrhauderfehn und angrenzenden Kommunen vor. Für eine abschließende Beurteilung wären jedoch weitere Informationen zum Betriebsaufbau und insbesondere zum Einzugsbereich des Vorhabens erforderlich. Es wird daher seitens des Landkreises Leer als geboten erachtet, ggf. im Kontext des kommunalen Einzelhandelskonzeptes (wo das Vorhaben bisher nicht weiter betrachtet worden ist) eine gutachterliche Stellungnahme zu möglichen Umsatzumverteilungen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wurde dahingehend gefolgt, dass eine gutachterliche Stellungnahme zur Verträglichkeit der Verkaufsflächenerweiterung des Gartengeräte- und Fahrradfachmarktes bei der CIMA Beratung + Management GmbH in Auftrag gegeben worden ist. Diese liegt mittlerweile vor und kommt zu der abschließenden Beurteilung, dass das Vorhaben mit dem Beeinträchtungsverbot in Einklang steht. Es werden, aufgrund der Durchführung einer ökonomischen Wirkungsprognose für das Sortiment Fahrräder, keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung erwartet.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>durch die Fachmarkerweiterung einzuholen und die Ergebnisse in die Begründung zur Bauleitplanung zu integrieren.</p> <p>Die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB aus Sicht der Raumordnung angeregte und durchgeführte Überprüfung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit ähnlicher Angebotsstruktur in den Gemeinden Ostrhauderfehn und Rhaderfehn kann ausschließlich der Einordnung dienen, ob die hier betrachteten Sortimente im Rahmen der örtlichen Situation zentrenrelevant sind. Hieraus kann jedoch nicht gefolgert werden, welche Einflüsse das Vorhaben auf die Versorgungsstrukturen in den ggf. betroffenen Gemeinden hat. Dies ist in der Begründung dementsprechend klarzustellen.</p> <p>Im Hinblick auf aperiodische Sortimente ist zu beachten, dass das zentralörtliche System angesichts des mittel- und langfristigen Beschaffungsrhythmus auch längere Wegstrecken für vertretbar hält. Fahrräder und Fahrradzubehör wurden in anderen Kommunen im Landkreis Leer zudem als zentrenrelevant eingestuft (Weener, Westoverledingen), so dass eine vollumfängliche Untersuchung möglicher Beeinträchtigungen einen größeren Untersuchungsraum hätte mit einbeziehen müssen. Daher wird vorgeschlagen, die oben angeregte gutachterliche Stellungnahme besonders auf das Sortiment der Fahrräder zu beziehen.</p> <p>Das Abstimmungsgebot wird bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Regelfall durch die Durchführung eines Moderationsverfahrens der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland erfüllt. Aufgrund der in diesem Fall voraussichtlich nur geringfügigen und nicht raumbedeutenden städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens kann das Abstimmungsgebot hier im Rahmen der in der Bauleitplanung üblichen Beteiligungen eingehalten werden. Die relevanten Akteure, insbesondere auch die IHK, wurden frühzeitig in die Planung mit einbezogen.</p> <p>Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Ziele des LROP zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels entweder aufgrund der Struktur des Vorhabens keine Relevanz entfalten bzw. diese eingehalten werden. Auf die ergänzende Einordnung hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wird hingewiesen.</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Begründung zum Bebauungsplan unter dem Kapitel 3.3 um die neu gewonnenen Erkenntnisse aus der voranstehenden gutachterlichen Stellungnahme der CIMA Beratung + Management GmbH ergänzt wird.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>2.) Prüfung auf weitere Ziele und Grundsätze der Raumordnung: Das LROP trifft für den Bereich des Vorhabens keine flächenspezifischen Festlegungen. Im RROP ist ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft festgelegt, welches in der Begründung zur Bauleitplanung zwar genannt wird, eine Abwägung mit diesem Belang erfolgt jedoch nicht und wird hiermit angeregt.</p> <p>Der Bereich des Vorhabens ist gewerblich vorgeprägt und grenzt direkt an vorhandene Siedlungsstrukturen an der Langholter Straße bzw. der 1. Südwieke an, was im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (LROP Kap. 3.1.1 Ziffer 04) zu begrüßen ist. Aufgrund der Vorbelastung sind auch nur geringfügige Auswirkungen auf den Umwelt- und Klimaschutz zu erwarten.</p> <p>Durch die Lage an der Kreisstraße 58 ist eine verkehrliche Erschließung bereits gegeben, welche die zu erwartenden, eher geringfügigen Mehrverkehre aufnehmen kann. Das Ausmaß der zusätzlichen Verkehre ist zudem nicht als raumwirksam einzustufen.</p> <p>Insgesamt ist eine Vereinbarkeit mit den weiteren Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gegeben.</p> <p>Redaktioneller Hinweis: Bzgl. des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) wird angemerkt, dass in der Begründung auf die aktuell rechtsgültige Fassung des LROP in Form seiner Neubekanntmachung vom 26. September 2017 zu verweisen ist. Derzeit wird fälschlicherweise auf das LROP 2008 verwiesen.</p> <p>Zur vorgelegten Bauleitplanung der Gemeinde Ostrhauderfehn bestehen aus Sicht der Raumordnung bei Beachtung der obigen Punkte keine Bedenken.</p> <p><u>Aus naturschutzrechtlicher und naturschutzfachlicher Sicht</u> werden folgende Anregungen und Hinweise vorgetragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die textliche Festsetzung Nr. 9 des Bebauungsplanes weist daraufhin, dass bei Abgang der Bäume (aufgrund einer Befrei- 	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass das Kapitel zum Regionalen Raumordnungsprogramm redaktionell ergänzt und noch einmal explizit auf das Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft eingegangen wird.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird um die Benennung der aktuellen rechtsgültigen Fassung des LROP redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und die textliche Festsetzung Nr. 9 um konkrete Aussagen zu den zu verwendenden heimischen, standortgerechten Baumarten sowie den zu verwendenden Qualitäten ergänzt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>ung) eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsverursacher zu leisten ist. Konkrete Aussagen, um welche Arten und Qualitäten es sich handelt, fehlen in der Festsetzung. Im Sinne der Bestimmtheit und Eindeutigkeit der Festsetzung ist diese zu konkretisieren.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht sind generell heimische, standortgerechte Einzelbäume anzupflanzen, um die ökologische Funktion des Gebietes weiterhin zu erhalten.</p> <p>2. Entsprechend den Aussagen des Umweltberichtes unter Punkt 3.1.3 „Schutzgut Tiere“ kann nicht ausgeschlossen werden, dass die vorhandenen Gehölze und Gebäudestrukturen im Geltungsbereich Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden diesbezüglich „potentielle“ Quartierbäume im westlichen Bereich des Bebauungsplans als zu erhalten festgesetzt. Die Kriterien zur Festsetzung dieser Einzelbäume basiert auf die „Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenausbauvorhaben in Schleswig-Holstein“, die meinem Amt für Planung und Naturschutz vom bearbeitenden Planungsbüro per Email am 03. Februar 2020 erläutert wurden. Hierbei ist im Geltungsbereich bei Bäumen ab einem Stammdurchmesser von 0,3 m von einer Eignung als Wochenstubenquartier bzw. ab einem Durchmesser von 0,5 m von einer Eignung als Winterquartier auszugehen.</p> <p>Aus der Biotoptypenkarte des Umweltberichtes ist zu entnehmen, dass sich im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes drei Birken mit Stammdurchmesser von 0,3 m – 0,4 m befinden, die im Bebauungsplan jedoch nicht als zu erhalten festgesetzt sind. Dies ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht nachvollziehbar, da der Durchmesser eine Eignung als Quartier aufweist. Da keine faunistischen Untersuchungen nach Angaben der Gemeinde durchgeführt wurden, ist hier von potentiellen Wochenstubenquartieren auszugehen.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht ist anzumerken, dass eine Entfernung bzw. Beeinträchtigung von Lebensstätten bei Realisierung der Maßnahme dieses den Verboten des § 44 BNatSchG</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Umweltbericht redaktionell ergänzt. Die an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze befindlichen Birken mit Stammdurchmessern von 0,3 bis 0,4 m wurden im Rahmen der Biotoptypenkartierung auf Spalten und Risse überprüft. Diese konnten nicht festgestellt werden. Ein entsprechender Hinweis wird im Umweltbericht ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird an dieser Stelle auf die textliche Festsetzung Nr. 10 verwiesen, die geeignet ist, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>widerspricht. Dauerhafte Lebensstätten sind auch geschützt, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind. Es ist daher sicherzustellen, dass bei den Arbeiten keine Lebensstätten von Fledermäusen überplant werden. Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 oder Abs. 5 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmpflichtig gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Werden Lebensstätten von Fledermäusen festgestellt, ist ein Ausnahmeantrag bei meinem Amt für Planung und Naturschutz - untere Naturschutzbehörde - zu stellen.</p> <p>Im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Maßnahmen auf (überwindbare) artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden. Maßnahmen, denen ein dauerhaftes rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegensteht, sind nicht möglich. Für die nicht festgesetzten Bäume mit Stammdurchmesser > 0,3 m sind meinem Amt für Planung und Naturschutz konkrete Untersuchungen zum Vorhandensein von Fledermausquartieren vor Satzungsbeschluss zur Prüfung einzureichen.</p> <p>3. Unter Punkt 8 „Hinweise“ des Bebauungsplans werden die Kompensationsflächen (ohne Angabe von z. B. Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen, Entwicklungsziele) verortet. Ich weise daraufhin, dass Hinweise im Bebauungsplan planungsrechtlich nicht bindend sind. Zu einer notwendigen Festsetzung der Kompensationsflächen und deren Maßnahmen im Bebauungsplan verweise ich hierzu auf den § 1a Abs. 3 BauGB. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Aus-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Umweltbericht redaktionell ergänzt. Wie bereits den oben genannten Ausführungen entnommen werden kann, wurden die an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze befindlichen Birken mit Stammdurchmessern von 0,3 bis 0,4 m im Rahmen der Biotoptypenkartierung auf Spalten und Risse überprüft. Diese konnten nicht festgestellt werden. Ein entsprechender Hinweis wird im Umweltbericht ergänzt. Die übrigen Gehölze, die aufgrund ihres Alters und des Stammdurchmessers von > 0,3 eine potenzielle Quartiereignung aufweisen, werden zum Erhalt festgesetzt. Ferner wird auf die textliche Festsetzung Nr. 10 verwiesen, die geeignet ist, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Hinweis bezüglich der Kompensationsflächen wird dahingehend konkretisiert, dass dieser um die Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen ergänzt wird. Die planungsrechtliche Absicherung zur Umsetzung und Durchführung der Kompensationsverpflichtung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>gleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Die Kompensationsflächen mit den entsprechenden Maßnahmen sind im Bebauungsplan diesbezüglich als textliche Festsetzung aufzunehmen.</p> <p>4. Zur rechtlichen Absicherung sind die Nutzungs- und Bewirtschaftungsaufgaben des Umweltberichtes unter Punkt 5.3.1 für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsplan als textliche Festsetzung aufzunehmen.</p> <p>5. Die im Umweltbericht erläuterten Nutzungs- und Bewirtschaftungsaufgaben für die externe Kompensation sind nicht eindeutig auf den Flurstücken flächenmäßig abgrenzbar, da Teilbereiche der aufgelisteten Flurstücke gemäß den Angaben des Umweltberichtes nicht zur Kompensation herangezogen werden (z. B. teilweiser Erhalt bzw. Wiederaufnahme einer regulären Grünlandnutzung auf den Flurstücken 1/777 und 1/426, Flur 6, Gemarkung Langholt, auf rd. 1,3 ha sowie Erhalt einer Ackerfläche auf rd. 0,6 ha auf den Flurstücken 74/7 und 74/9, Flur 58, Gemarkung Ostrhauderfehn). Sinnvoll wäre es hier, für die jeweiligen Flurstücke eine Maßnahmenkarte zur flächenmäßigen Abgrenzung der jeweiligen Nutzungen (Kompensation bzw. reguläre Landwirtschaft) dem Bebauungsplan beizufügen.</p> <p>6. Auf dem Flurstück 2/40, Flur 6, Gemarkung Ostrhauderfehn, befindet sich eine festgesetzte Kompensationsfläche für die Anlage einer befestigten Silageplatte (Gehölzanpflanzung mit heimischen Arten; Fläche: 1.500 m²; Baugenehmigung des Landkreises Leer vom 11. April 2017, AZ: III/63-Ge-O 00591/09). Der Bebauungsplan überplant die Kompensationsfläche in einer Größenordnung von 1.235 m², wobei der Eingriff in der Eingriffsregelung hinreichend berücksichtigt wird. Die</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und die textliche Festsetzung Nr. 8 entsprechend um die Bewirtschaftungsaufgaben ergänzt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und entsprechende Maßnahmenkarten im Umweltbericht ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>verbleibende Restfläche von 265 m² außerhalb des Geltungsbereiches ist weiterhin zu bepflanzen bzw. im Zuge eines wasserrechtlichen Verfahrens zur Oberflächenentwässerung des Gebietes in der dortigen Eingriffsregelung mit zu berücksichtigen (sofern sie beansprucht wird).</p> <p>7. In der Eingriffsregelung des Bebauungsplanes werden insgesamt sechs Bäume und ein Strauch überplant, die gemäß den Ausführungen des Umweltberichtes zu ersetzen sind. Eine entsprechende Kompensation fehlt jedoch im Bebauungsplan. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Kompensation in den Bebauungsplan einzustellen. Die Kompensationsmaßnahmen sind konkret zu benennen und zu verorten, wobei der Zeitpunkt der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen, das Entwicklungsziel und die rechtliche Absicherung anzugeben sind.</p> <p>8. Der Zeitpunkt der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen fehlt im Bebauungsplan. Dieses ist als Festsetzung zu ergänzen (Formulierungsbeispiel: „Nach Herstellung der Erschließung/bei Baureife der Grundstücke ist die Kompensation umzusetzen.“).</p> <p>9. Die im Bebauungsplan angegebenen Flurstücke 74/7 und 74/9, Flur 8, Gemarkung Ostrhauderfehn, sind falsch bezeichnet. Es handelt sich hierbei um die Flur 5. Ich bitte, den redaktionellen Fehler zu korrigieren.</p> <p><u>Aus Sicht des Amtes für Kreisstraßen</u> ist festzustellen, dass das Plangebiet an der Kreisstraße 58 im Abschnitt 10 von Station 1,478 bis 1,722 außerhalb einer straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt liegt.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die nördlich verlaufende „Langholter Straße“ (K58) sowie östlich durch die Straße „1. Südwieke“, die wiederum an die „Langholter Straße“ (K58) anbindet.</p> <p>Gegen die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Südlich der Langholter Straße“</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die sechs Bäume sowie der einzelne Strauch werden in das neu anzulegende Feldgehölz auf den Flurstücken 1/777 und 1/426, Flur 6, Gemarkung Langholt integriert. Entsprechende Ausführungen dazu werden im Umweltbericht ergänzt. Die rechtliche Absicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Die Umsetzung der Maßnahme ist in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Auch diese Angaben werden in den Planunterlagen ergänzt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und ein entsprechender Passus in den Festsetzungen ergänzt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen sind korrekt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>bestehen aus Sicht des Straßen- und Tiefbauamtes keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Folgendes ist bei diesen Planungen jedoch zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Außerhalb der Zufahrten ist das Auf- und Abfahren zum bzw. vom Grundstück nicht zulässig. Dies ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, z. B. eine Einfriedung. Diese darf die max. Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. 2) Im Bereich der Einmündung der Langholter Straße (K58) / 1. Südweike ist gemäß RAL 2012 ein Sichtfeld von 3,0 : 110,0 m von jeglicher Sichtbehinderung über 0,80 m freizuhalten und dauerhaft zu garantieren. Die festgesetzten Bäume sind gegebenenfalls im Bereich von 0,80 m bis 2,50 m Höhe zurückzuschneiden. 3) Ich bitte darum, vor Erstellung des konkreten Oberflächenentwässerungskonzeptes (bauliche Umsetzung und Ausführungsplanung, u. U. durch das Ing-Büro Kremer-Klärgesellschaft) das Straßen- und Tiefbauamtes zu beteiligen. 4) Gemäß § 24 (1) des Niedersächsischen Straßengesetzes und in Anbetracht der vorhandenen Bebauung ist mit geplanten Bauvorhaben außerhalb von Ortsdurchfahrten ein Mindestabstand von 20,0 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten. Die neue Baugrenze sollte mindestens entlang des vorhandenen Gebäudes (Werkstatt Pölker) verlaufen. 5) Mit etwaigen PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen auf den straßenseitigen Grundstückflächen ein Abstand von mindestens 3,00 m von der <u>Grundstücksgrenze</u> zur Kreisstraße einzuhalten. 6) Die westliche Zufahrt darf lediglich als Zufahrt genutzt werden und ist in einer max. Breite von 4,00 m anzulegen. Die östliche Zufahrt darf als Zu- und Ausfahrt genutzt werden. Hier darf die max. Breite von 5,00 m nicht überschritten werden. 	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Durch die festgesetzten Einfahrtsbereiche sowie die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt ist die zukünftige Erschließungssituation bereits hinreichend sichergestellt. Eine zusätzliche Einfriedung obliegt dem Ermessen des Grundstücksbesitzers.</p> <p>Der Anregung wurde bereits dahingehend gefolgt, dass ein Sichtfeld, entsprechend den nebenstehenden Ausführungen, in die Planzeichnung sowie ein ergänzender Hinweis aufgenommen worden ist. Das Zurückschneiden der Bäume ist nicht erforderlich, da sich innerhalb des Sichtfeldes keine festgesetzten Bäume befinden.</p> <p>Der Bitte wird nachgekommen. Das Straßen- und Tiefbauamt wird im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung beteiligt.</p> <p>Der Anregung wurde bereits dahingehend gefolgt, dass sich die neue Baugrenze an den bestehenden Gebäuden orientiert.</p> <p>Der Anregung wird bereits gefolgt. Die PKW-Stellplätze befinden sich in einem Abstand von mehr als 3,00 m, gemessen ab der Grundstücksgrenze, die sich an der Kreisstraße befindet. Gleichwohl wird die entsprechende textliche Festsetzung, zur Eindeutigen Bestimmung, redaktionell angepasst.</p> <p>Der Anregung wurde bereits dahingehend gefolgt, dass die in Rede stehenden Bereiche mit den jeweiligen Ausmaßen innerhalb der Planzeichnung festgesetzt wurden.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Aus planungsrechtlicher Sicht</u> sind folgende Bedenken, Anregungen und Hinweise vorzutragen:</p> <p>Zunächst ist festzustellen, dass meine im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gegebenen Hinweise und Anregungen in den nun vorgelegten Planunterlagen Beachtung gefunden haben.</p> <p>Folgende Hinweise werden zu den aktuell vorgelegten Planunterlagen gegeben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Ich bitte zu prüfen, ob die unter der TF Nr. 3a sowie Nr. 3b getroffenen Beschränkungen der zulässigen Nutzung auf einen Fachbetrieb und eine Werkstatt in dem konkreten Planungsfall einen zulässigen Festsetzungsinhalt darstellen oder ob hierin eine unzulässige Kontingentierung zu sehen wäre, da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebotsbebauungsplan handelt. 2) In der TF Nr. 3 c ist der Bezug hinsichtlich der Unterordnung zu ergänzen („Stellplätze und der Nutzung gem. TF Nr. 3a untergeordnete Nebenanlagen für den nutzungsbezogenen Bedarf“). 3) In der TF Nr. 4 ist der untere Bezugspunkt wie folgt zu konkretisieren: „Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zu der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudemitte.“ 4) Ich rege an, in Ost-West-Richtung Maßangaben für die Festsetzungen „Regenrückhaltebecken“ sowie „Maßnahmenfläche“ zu ergänzen. 5) Zu der privaten Grünfläche sollte eine Zweckbestimmung in der Planurkunde ergänzt werden. 6) Ich gebe den Hinweis, dass die Bezeichnung „Festplatz“ im B-Plan von der Zufahrt zu dem Betrieb „Wilken Poelker GmbH & Co.KG“ entfernt werden sollte. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung wird dahingehend angepasst, dass eine unzulässige Kontingentierung ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die textliche Festsetzung Nr. 3c, entsprechend des nebenstehenden Vorschlages, redaktionell angepasst wird.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der untere Bezugspunkt wird konkretisiert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichnung um die Bemaßung der nebenstehenden Festsetzungen ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass eine Zweckbestimmung innerhalb der Planzeichnung ergänzt wird.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Beziehung „Festplatz“ innerhalb der amtlichen Plangrundlage der Planzeichnung entfernt wird, da diese nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten entspricht.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Meine Stellungnahme <u>aus wasserwirtschaftlicher Sicht</u> konnte nicht fristgerecht in diese Gesamtstellungnahme eingepflegt werden. Ich werde meine Stellungnahme zu diesem Belang kurzfristig nachreichen.</p> <p>wie in meiner Stellungnahme vom 27.05.2020 avisiert, reiche ich Ihnen hiermit meine Stellungnahme aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu der o. g. Bauleitplanung nach.</p> <p>Der wasserrechtliche Antrag zum Bebauungsplan Nr. 84 liegt meinem Amt für Wasserwirtschaft vor. Jedoch sind die Unterlagen nicht hinreichend bestimmt. Es werden von dort weitere Unterlagen von Ihnen als Antragsteller nachgefordert werden. Die Entwässerung ist derzeit nicht gesichert.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die nachgereichte Stellungnahme wird nachstehend aufgeführt und abgewogen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Nach telefonischer Auskunft mit dem Landkreis Leer genügt es jedoch, wenn die bis dato noch fehlenden Unterlagen im Rahmen der nachgelagerten Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanung eingereicht werden.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Ostfriesland Außenstelle Leer Hauptstraße 68 26789 Leer</p>	
<p>aus landwirtschaftlicher Sicht werden gegen die o. g. Planungen keine Bedenken erhoben.</p> <p>Allerdings grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen unmittelbar an das Plangebiet. Es muss die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Erreichbarkeit der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften auch weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass durch die Ausweisung von Kompensationsflächen die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe nicht eingeschränkt werden dürfen.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Erreichbarkeit der an das Plangebiet angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen, wird durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt. Darüber hinaus werden die Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe durch die Festsetzung von Ersatzflächen durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht eingeschränkt.</p>
<p>Ostfriesische Landschaft Georgswall 1-5 26603 Aurich</p>	
<p>gegen die o.g. Bauleitpläne bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<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 nebenstehenden Ausführungen werden bereits dahingehend berücksichtigt, dass die Planzeichnung über einen entsprechenden Hinweis verfügt.</p>
<p>Wasserversorgungsverband Overledingen Schwarzmoorstraße 32 26817 Rhaderfehn</p>	
<p>der Wasserversorgungsverband Overledingen betreibt hier, wie aus dem anhängenden Plan ersichtlich, div. Hauptversorgungsleitungen mit unterschiedlichen Querschnitten.</p> <p><u>Seit der Stellungnahme vom 17.05.2018 wurde die Lage einer der Hauptleitungen in diesem Bereich verändert. Die neue Lage entnehmen Sie bitte dem angefügten Leitungsplan.</u></p> <p>Für den gesamten Bereich ist zu beachten das die Zonen der Versorgungsleitungen nicht überbaut bzw. bepflanzt werden dürfen, da der Zugang zu den Leitungen für evtl. Neuanschlüsse und Reparaturen gewährleistet sein muss.</p> <p>Es muss ein Schutzstreifen freigehalten werden. Hierzu verweise ich auf die DVGWVorschrift W 400-1A (siehe Anhang).</p> <p>Der angefügte Leitungsplan darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist es erforderlich, aktuelle Pläne bei uns anzufordern.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden bereits hinreichend berücksichtigt. Die im beigefügten Leitungsplan dargestellte Hauptleitung wurde innerhalb der Planzeichnung als unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung sowie entsprechende Schutzstreifen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Versorgungsträgers und Unterhaltungspflichten festgesetzt. Ferner wurde außerdem ein Hinweis innerhalb der Planzeichnung ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass vor Beginn der Baumaßnahmen, aktuelle Pläne beim Wasserversorgungsverband Overledingen angefordert werden.</p>

		Abwägungsvorschläge
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Nord, PTI12 Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück</p>		
<p>Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben.</p> <p>Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</p>		<p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.</p>

Anregungen von Bürgern

von Bürgern wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht.

