

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Schifferstraße“, Gemeinde Ostrhauderfehn

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:

Behörden und Träger öffentlicher Belange

1. Landkreis Leer
2. Ostfriesische Landschaft
3. EWE Netz GmbH
4. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH
5. Gastransport Nord GmbH
6. Telekom Deutschland GmbH
7. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
8. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)
9. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
10. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)
11. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Aurich)
12. LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst
13. IHK
14. Landkreis Cloppenburg

Öffentlichkeit

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

1. Landkreis Leer vom 16.03.2026

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Die Gemeinde Ostrhauderfehn beabsichtigt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 62 „Schifferstraße“ zu ändern. Zentraler Inhalt dieser Änderung ist die Aufhebung eines im Rechtsplan festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ und von Dorfgebietsflächen (MD) zugunsten der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebietsflächen (WA). Um die geplanten Nutzungsänderungen planungsrechtlich abzusichern, wird die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Schifferstraße“ durchgeführt. Gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch hat die Gemeinde bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu der o. a. Bauleitplanung nehme ich daher - ohne dem von Ihnen vorzunehmenden Abwägungsprozess vorzugreifen - für die einzelnen von mir zu vertretenen Fachbereiche wie folgt Stellung: <u>Aus raumordnungsrechtlicher Sicht</u> bestehen gegenüber der Planung keine Bedenken. Die geplante Umnutzung ehemals gewerblich genutzter Flächen zum Wohngebiet dient der Innenentwicklung und ist aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich zulässig. Durch die Rücknahme eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (hier: Möbelhaus) kommt die Planung zudem der Vorgabe nach, die Bauleitplanung an die übergeordneten Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Das Plangebiet liegt nach dem RROP 2024 außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, so dass großflächiger Einzelhandel mit dem Konzentrationsgebot des LROP (Kap. 2.3 Ziffer 4) in Konflikt steht. Die Abwägung der raumordnerischen Vorgaben ist sachgerecht erfolgt. Nach Prüfung der Unterlagen werden <u>aus naturschutzfachlicher Sicht</u> keine Anregungen und Anmerkungen vorgetragen. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass die Durchführung des Bauleitplanverfahrens als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB die Gemeinde jedoch nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 1 Abs. 7 BauGB sowie § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen, entbindet (vgl. Krautzberger (2009) in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB § 13a Rn. 84 ff). <u>Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht</u> bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplans keine weiteren Bedenken.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<u>Aus wasserrechtlicher Sicht</u> bestehen ebenfalls keine Bedenken. Die wasserrechtliche Plangenehmigung bzw. die Erlaubnis für die Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet wurde mit AZ. PG-352/2024-8/1-35/25 erteilt. <u>Aus denkmalrechtlicher Sicht</u> wird wie folgt Stellung genommen: <u>Baudenkmalpflegerische Belange:</u> es befinden sich weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung Baudenkmale, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes berührt werden. Es bestehen somit aus baudenkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken. <u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u> die Pflicht zur Fundmeldung gern. § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes wurde als Hinweis in die Planunterlage übernommen. <u>Aus planungsrechtlicher Sicht</u> bestehen weiterhin keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Folgende Hinweise werden aber gegeben: • im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde die Straßenverkehrsfläche in der Planurkunde als Privatstraße festgesetzt. Dies ist nun entfallen. Ich gehe davon aus, dass nun eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden soll. Zur Klarstellung auch im Hinblick auf die frühzeitige Beteiligung bitte ich, den geänderten Planungswillen der Gemeinde auch zeichnerisch und textlich in der Begründung zu dokumentieren. • die TF Nr. 4 regelt die Zulässigkeit von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 12, 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Bereiche. Ich weise darauf hin, dass eine Zulassung gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur durch ein Abweichungsverfahren bei der Bauaufsichtsbehörde erfolgen kann. Die Formulierung ist daher entsprechend in können zugelassen werden." zu ändern. • in § 4 der Örtlichen Bauvorschriften wird die Bußgeldhöhe in Höhe von 50.000 € abweichend zu dem in der Begründung auf Seite 11 angegebenen 500.000 € festgesetzt. Ich bitte darum, die Angaben in Einklang zu bringen. • in der Rubrik „Rechtliche Grundlagen“ ist der Hinweis die aktuelle Fassung der BauNVO zu ergänzen. Für die hier gegenständliche Bauleitplanung gilt die BauNVO 1990 in der Fassung vom 13.05.2017, bekannt gemacht am 21.11.2017. • gemäß Kapitel 2 der Begründung erfolgt die Festsetzung der GRZ von 0,4 entsprechend dem bisherigen rechtsverbindlichen B-Plan. Da damit keine wertmäßige Änderung der GRZ erfolgt und in der Begründung nicht explizit auf eine neue Berechnungsweise hingewiesen wird, erfolgt die GRZ-Berechnung nicht nach aktueller BauNVO, sondern es ist die Fassung des bisherigen rechtsverbindlichen B-Plans in Form der BauNVO 1977 heranzuziehen (vgl. §25	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird entsprechend der Stellungnahme aktualisiert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch eine Ergänzung in der Begründung, dass es sich um eine öffentliche Erschließung des Plangebietes handelt, redaktionell ergänzt. Der Hinweis wird beachtet. Die textliche Festsetzung Nr. 4 und die Begründung werden redaktionell angepasst. Um die Festsetzung rechtssicher zu gestalten, wird die Formulierung um folgenden Passus ergänzt; „die abschließende Beurteilung obliegt der Baugenehmigungsbehörde“. Der Hinweis wird beachtet. § 4 der ÖBV wird entsprechend dem Hinweis redaktionell angepasst. Der Hinweis wird teilweise beachtet. Gemäß der offiziellen Seite des Bundesministeriums der Justiz und des Bundesamts für Justiz wird folgendes ergänzte Vollzitat Bestandteil der Rechtlichen Grundlagen auf der Planzeichnung: <i>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO). Es gilt die BauNVO 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)</i> Der Hinweis ist unbegründet. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan (2. Änderung) wurde im Jahr 1997 bekanntgemacht, so dass schon hier die BauNVO 1990 galt. Zur Klarstellung wird die Begründung entsprechend der Anregung ergänzt.
---	--

BauNVO RN 2.1 in Baunutzungsverordnung Kommentare unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes Fickert/Fieseler 12. Auflage). Demnach sind gemäß §19 Abs. 4 BauNVO 1977 Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten nicht Teil der GRZ2. Wenn die Versiegelungsberechnung gemäß der aktuellen BauNVO 1990 erfolgen soll, bitte ich dies in der Begründung ausdrücklich zu erwähnen und die Planzeichnung zur Verdeutlichung um eine entsprechende textliche Festsetzung zu ergänzen. Ich bitte Sie, die Hinweise und Anregungen im weiteren Planverfahren in der Abwägung zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird beachtet.
--	-----------------------------------

2. Ostfriesische Landschaft vom 06.03.2026

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Gegen die 3. Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) in der derzeitig gültigen Fassung, §§ 2, 6,13 und 14, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.	Die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind bereits inhaltlich Bestandteil der Hinweise auf der Planzeichnung.

3. EWE Netz GmbH vom 26.02.2026

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wird inhaltlich Bestandteil der Begründung.

werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein. Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz. Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll.

Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit:

<https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung>

In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.

4. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 16.02.2026

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen von Ihrem Planungsvorhaben nicht betroffen sind. Wichtiger Hinweis in eigener Sache: Bitte stellen Sie zukünftig Ihre an uns gerichteten Plananfragen möglichst nur noch über das webbasierte Auskunftportal BIL ein -> https://portal.bil-leitungsauskunft.de BIL ist das erste bundesweite Informationssystem zur Leitungsrecherche. Webbasiert und auf einem völlig digitalen Prozess erhalten Sie durch wenige Klicks für Sie <u>kostenlos</u> und transparent Informationen zu Leitungsverläufen von derzeit mehr als 90 Betreibern, die fast alle Fern- und Transportleitungen im gesamten Bundesgebiet vertreten. BIL wurde von der Gas-, Öl- und Chemieindustrie gegründet und verfolgt keine kommerziellen Interessen. Einzig und allein die Steigerung der Sicherheit der erdverlegten Anlagen ist das gemeinsam erklärte Ziel von BIL. Zur Information erhalten Sie im Anhang einen Flyer, aus dem Sie weitere Informationen zu BIL entnehmen können. Helfen Sie uns das webbasierte Informationsangebot zu Leitungsverläufen weiter zu verbessern, indem Sie das Portal nutzen und somit zu einer höheren Akzeptanz beitragen, sodass sich zukünftig möglichst viele Betreiber erdverlegter Anlagen durch BIL vertreten lassen. Ein Informationsblatt zur Datenschutz-Grundverordnung finden Sie unter www.gasunie.de/downloads -> Filter Datenschutz. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5. Gastransport Nord GmbH vom 13.02.2026

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Nach unserer Prüfung befinden sich in diesem Bereich keine Erdgas- Hochdruckleitung der Gastransport Nord GmbH.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Weiterhin haben wir keine Anregungen und Bedenken. Aufgrund der Nichtbetroffenheit bitten wir für <u>dieses laufende Verfahren</u> aus der Beteiligung genommen zu werden. Erfolgt die Nichtbetroffenheitsfeststellung bereits bei der „frühzeitigen Ausschreibung Träger öffentlicher Belange“ nach § 4 (1) oder § 13, bitten wir für <u>weitere Anschreiben dieses Verfahrens</u>, z. B. die „öffentliche Ausschreibung“ nach § 4 (2), aus der Beteiligung genommen zu werden. Bitte richten Sie zukünftig Ihre uns betreffenden Anfragen an das Portal www.bil-leitungsauskunft.de. Die Nutzung ist für Sie kostenlos. Zudem können Sie in Ihrem Arbeitsbereich durch Ergänzung beliebiger E-Mail-Adressen eigene Verteilerlisten konfigurieren. Auf der Homepage www.bil-leitungsauskunft.de befinden sich nützliche Videos zur Nutzung des Portals und zur Erstellung einer Plananfrage. Möchten Sie eine Plananfrage einstellen, nutzen Sie bitte den Link https://portal.bil-leitungsauskunft.de.	Dem Wunsch der Gastransport Nord GmbH am weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt zu werden wird entsprochen.
---	---

6. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 02.03.2026

Inhalt	Abwägungsvorschlag
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: Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden inhaltlich Bestandteil der Begründung.

7. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 13.02.2026

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom 16.03.2026

Inhalt	Abwägungsvorschlag
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024- 0001). Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein.	Eine Auswertung des NIBIS-Kartenservers ist im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Schifferstraße“ erfolgt. Eine Untersuchung auf Bodenbelastung erfolgt ebenfalls für die Plangebietsflächen. Salzabbaugerechtigkeiten sind im Grundbuch nicht eingetragen, so dass Konflikte mit dem Vorhaben aus bergrechtlicher Sicht auszuschließen sind. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Bauleitplanung wurden die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
---	--

9. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 16.02.2026

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Hiermit verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 06.09.2024 zu oben genannter Planung. Zudem weisen wir darauf hin, dass in der näheren Nachbarschaft zum Plangebiet Hinweise auf Tierhaltung (vornehmlich Pferde) bestehen. Bodenkundlich ist zu erwähnen, dass der Boden im Plangebiet, zumindest anteilig zu der GLÖZ 2-Kulisse der kohlenstoffreichen Böden („Moorkulisse“) gehört. Diese Böden sind besonders wertvoll in Bezug auf den Klimaschutz und stark verdichtungsempfindlich. Insoweit bestehen keine Bedenken gegen die Planungen der Gemeinde Ostrhauderfehn.	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Hinweise wurden inhaltlich Bestandteil der Begründung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Ostrhauderfehn geht in Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer Niedersachsen davon aus, dass von den vorhandenen Hobbytierhaltungen im Umfeld des Plangebietes keine relevanten Geruchsemissionen ausgehen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefährden könnten. Die im Plangebiet als Baugebiet festgesetzten Flächen, waren zuvor ganz überwiegend bebaut. Bodengutachten zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 belegen, dass einerseits besonders schützenswerte Böden nicht vorhanden und andererseits gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) vom 03.03.2026

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD) gemäß § 29(3) NWG (RdErl. d. MU v. 20.12.2023, Nds. MBl. Nr. 48/2023):	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden bzw. entsprechende Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan getroffen wurden. Stellungnahme als TÖB: Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GB III (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.	
--	--

11. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Aurich) vom 10.03.2026

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Seitens der NLStBV-GB Aurich bestehen gegen die o.a. Bauleitplanung keine Bedenken. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Wunsch nach Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung wird entsprochen.

12. LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 17.02.2026

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch	Die Gemeinde Ostrhauderfehn hat eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) in Auftrag gegeben. Die Luftbildauswertung aus dem Juni 2020 ergab, dass eine Kampfmittelbelastung nicht vermutet wird.

eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.

Hinweis:

Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Eine Kriegsluftbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt. Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienstniedersachsen-207479.html.

13. IHK vom 12.03.2026

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Die Planungsunterlagen haben wir geprüft. Änderungswünsche sind uns nicht bekannt geworden. Aus unserer Sicht sind daher keine Bedenken oder Ergänzungen anzumelden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

14. Landkreis Cloppenburg vom 13.03.2026

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Aus Sicht des Landkreises Cloppenburg bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.