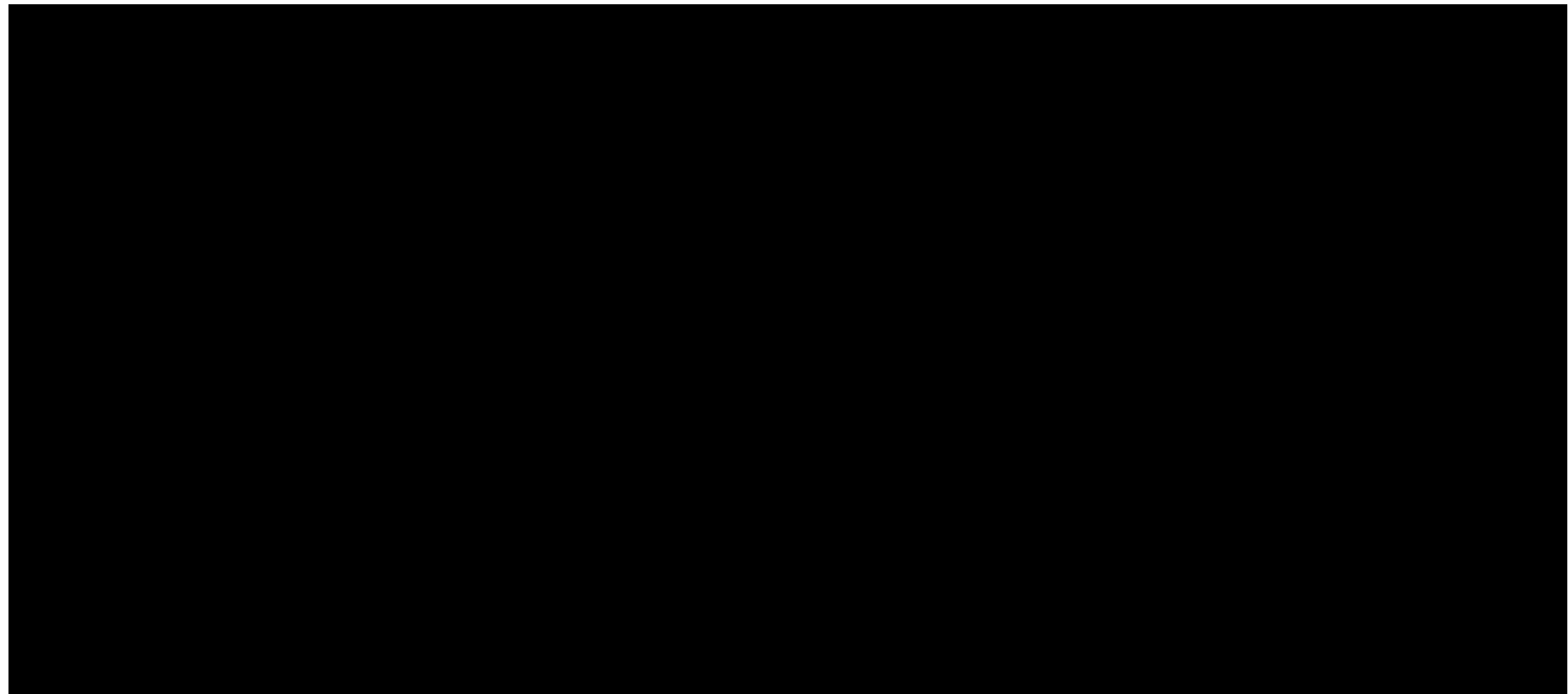


Bebauungsplan Nr. HO 07 „Holtland - Tarbackerweg“, Gemeinde Holtland

Mit Teilaufhebung der Satzung gemäß § 34 (2) BBauG über die Festsetzung von Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile
und der örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Holtland



Im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die o. g. Planungen wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 16.05.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 17.06.2025 gegeben. Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind schriftliche Stellungnahmen eingegangen:

TÖB

1. Landkreis Leer
2. Ostfriesische Landschaft
3. Sielacht Stickhausen
4. Leda-Jümme-Verband
5. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH
6. LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Leer
7. LBEG
8. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
9. EWE NETZ GmbH
10. WMU Hesel
11. LGLN (Kampfmittelbeseitigungsdienst)
12. NLWKN
13. Neptune Energy Holding Germany GmbH
14. Deutsche Telekom Technik GmbH
15. Gastransport Nord GmbH
16. IHK
17. Wintershall Dea Deutschland GmbH
18. Stadtwerke Leer AöR
19. Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft mbH & Co. KG
20. Entwässerungsverband Oldersum/Ostfriesland
21. Moormerländer Deichacht
22. GASCADE Gastransport GmbH
23. PLEdoc GmbH
24. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – GB Aurich –
25. Nord-West Oelleitung GmbH
26. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
27. TenneT TSO GmbH

1. Landkreis Leer vom 17.06.2025

Inhalt

Die Gemeinde Holtland beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. HO 07 zentrumsnahe Flächen unmittelbar südöstlich der Leeraner Straße (B 436) und südwestlich der Süderstraße (K 17) städtebaulich weiterzuentwickeln. Insbesondere sollen aktuelle Erweiterungsabsichten des hier ansässigen Lebensmittelmarktes sowie der Raiffeisen Warengenossenschaft planungsrechtlich abgesichert werden.

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 vertretenden Fachbereiche wie folgt Stellung:

Zu dieser Planung ist aus raumordnerischer Sicht folgendes mitzuteilen:

gemäß dem RROP 2024 Kap. 2.1 Ziffer 03 ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Siedlungsgebiete und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur zu konzentrieren. Zudem sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (RROP 2024 Kap. 2.1 Ziffer 02 Satz 2). Mit der vorliegenden Planung soll ein bereits bebauter Bereich innerhalb des regional bedeutenden Siedlungsschwerpunkt Holtland (nach dem RROP 2024 als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen) städtebaulich weiterentwickelt werden. Somit wird den regionalplanerischen Vorgaben einer umwelt-, funktions- und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung grundsätzlich entsprochen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. HO 07 sollen dabei insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes geschaffen werden.

Vorgesehen ist eine Verkaufsflächenerweiterung von bisher ca. 940 m² auf bis zu 1.268 m², wobei mindestens 90 % der Verkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen.

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) sind in Kapitel 2.3 Regelungen zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels getroffen worden. So sind raumbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Verkaufsfläche > 800 m²; der Begriff umfasst auch Erweiterungen bestehender Betriebe) u. a. nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes zentraler Orte zulässig (LROP 2017 Kap. 2.3 Ziffer 04). Da das hier betrachtete Vorhaben in Holtland und somit außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Samtgemeinde Hesel umgesetzt werden soll, ist die Zulässigkeit daran

Abwägungsvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

geknüpft, dass es sich um ein Einzelhandelsvorhaben ohne raumbedeutsame Auswirkungen handelt.

Im vorgelegten Gutachten der GMA wird aufgezeigt, dass die Erweiterung des Lebensmittel-Marktes der wohnortbezogenen Nahversorgung dient und somit als nicht raumbedeutsam einzustufen ist. Diese Einschätzung wurde von mir in der raumordnerischen Beurteilung vom 19.02.2025 bestätigt. Dabei sind die Ergebnisse der nach der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland durchgeführten interkommunalen Abstimmung mit einbezogen worden. Die Ergebnisse des Gutachtens sowie die raumordnerische Beurteilung sind sachgerecht in die Begründung integriert worden.

Entsprechend der rechtlichen Anforderungen zu Verkaufsflächenobergrenzen wird in der Satzung eine Verkaufsflächenzahl im Verhältnis zur Baugrundstückfläche textlich festgesetzt. In Bezug auf die in der Flächenbilanz (Kapitel 4 der Begründung) für die Sonstigen Sondergebiete angegebene Flächengröße von 5.551 m² entspricht die festgesetzte Verkaufsflächenzahl den gutachterlich geprüften und raumordnerisch als verträglich bewerteten Werten. Auf Seite 14 der Begründung wird für das Betriebsgrundstück des Lebensmitteleinzelhandels hingegen eine Größe von 5.575,65 m² angegeben. Demnach wäre dann insgesamt eine leicht höhere Verkaufsflächenengröße zulässig. Dieser Widerspruch ist aufzulösen.

Die für die Sonstigen Sondergebiete vorgesehen Sortimentsfestlegungen entsprechen denen der gutachterlichen Prüfung bzw. der raumordnerischen Beurteilung.

Zum Schutz des Nahversorgungsstandortes und zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Einzelhandel in den umgebenden zentralen Orten wird im Planentwurf festgesetzt, dass innerhalb der mit dieser Planung ebenfalls vorgesehenen eingeschränkten Gewerbegebiete und dem Urbanen Gebiet Einzelhandelsbetriebe der Branchen Lebensmittel, Textilien, Schuh- und Lederwaren und Drogerie- und Reformwaren nicht zulässig sind. Diesem Planansatz kann grundsätzlich zwar gefolgt werden, neben dem Schutz der Versorgungsstrukturen ist jedoch auch das Entstehen einer raumordnerisch unzulässigen Agglomeration zu vermeiden.

Agglomerationen im raumordnerischen Sinne sind Ansammlungen mehrerer, in der Regel baulich getrennter, selbständiger Einzelhandelsbetriebe in enger Nachbarschaft zueinander, von denen raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können. Sobald eine Einzelhandels-Agglomeration die Schwelle der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche) erreicht, gelten die gleichen Vorgaben wie für ein einzelnes, raumbedeutsames Einzelhandelsgroßprojekt.

Da der geplante Lebensmittelmarkt bereits als großflächig einzustufen ist, wäre bereits beim Hinzutreten eines weiteren Marktes das Entstehen einer raumordnerisch unzulässigen Agglomeration nicht ausgeschlossen. Für den Raiffeisen-Markt (GEE2) werden aufgrund des spezialisierten Sortimentes keine gegenseitig verkaufsfördernd wirkenden Effekte erwartet, für eine mögliche Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe im GEE1 bzw. im MU (Angebotsbebauungsplan) wäre dies ggf. jedoch anders zu bewerten. Folglich sollten Einzelhandelsnutzungen im GEE1 und MU gänzlich ausgeschlossen werden.

Der Hinweis zur Grundstücksgröße des Sonstiges Sondergebietes wird beachtet. Die Begründung wird redaktionell überarbeitet, die richtige Flächengröße beträgt 5.551 m².

Der Hinweis wird beachtet, die Ausführungen der Begründung um folgende Passage ergänzt: *Zum Schutz des Nahversorgungsstandortes im Sonstigen Sondergebiet (SO) innerhalb des Plangebietes und zur Vermeidung der Entstehung einer raumordnerisch unzulässigen Einzelhandelsagglomeration im Plangebiet sowie negativer Auswirkungen auf den Einzelhandel in den umgebenden zentralen Orten wird festgesetzt, dass innerhalb des gemäß § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE1) und innerhalb des gemäß § 6a BauNVO festgesetzten Urbanen Gebietes (MU) Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig sind. Vor dem Hintergrund des speziellen, nicht zentrenrelevanten Sortiments des bestehenden Raiffeisen-Marktes wird für das gemäß § 8 BauNVO festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet*

Die raumordnerische Zulässigkeit des Lebensmittelmarktes ist mit der hergeleiteten Nahversorgungsfunktion begründet. Zwar greift die Begründung diesen Aspekt als wesentlichen Planungszweck auch auf, jedoch ist die Abwägung im Verhältnis zu anderen Belangen nicht immer nachvollziehbar. Insbesondere gilt dies für die Herleitung des Verzichts auf eine Überdachung der Stellflächen für eine Photovoltaik-Nutzung. So heißt es auf Seite 16, dass auf eine Überdachung zu verzichten sei, da für den Lebensmittelmarkt „eine leicht und von allen Seiten gute Wahrnehmbarkeit wichtig sei“. Dies Argument geht fehl, da der Markt seit Jahrzehnten an diesem Standort beheimatet ist und der ortsansässigen Bevölkerung, der der Markt ausweislich der vorgenommenen gutachterlichen Verträglichkeitsanalyse überwiegend dient, somit hinreichend bekannt ist. Die Wahrnehmbarkeit als Kriterium aufzunehmen, scheint hingegen auf Kunden abzustellen, welche den Standort aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung an der Bundesstraße aufsuchen bzw. anfahren, und steht folglich im Widerspruch zur ursprünglichen planerischen Intention. Folglich ist die Begründung an dieser Stelle zu überarbeiten.

Die Ausführungen zur verkehrlichen Erschließung beschränken sich bisher auf das überörtliche Straßenverkehrsnetz. Für einen Nahversorgungsstandort ist jedoch auch auf die Erreichbarkeit zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad in den Blick zu nehmen. Es ist darzulegen, inwieweit auf Grundlage der für den Rad- und Fußverkehr vorhandenen Infrastruktur eine fachlich angemessene Anbindung der zu versorgenden Ortsteile gegeben ist. Soweit hier Defizite ermittelt werden, sind Maßnahmen zur Optimierung in Betracht zu ziehen und -soweit der Ebene der Bauleitplanung zugänglich- auch in der Satzung festzusetzen.

Nach dem RROP 2024 soll bei der Entwicklung von Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Bedarfs neben der Erreichbarkeit durch den Individualverkehr auch auf die Anbindung an den ÖPNV geachtet werden (Kap. 2.2 Ziffer 01 Satz 2). Da das Plangebiet unmittelbar an eine regelmäßig angefahrene Bushaltestelle angrenzt und zudem eine Buswartestation planerisch festgesetzt werden soll, wird diesem Grundsatz des RROP 2024 entsprochen. Die Planbegründung sollte diesen Aspekt mit aufgreifen. Dies ist auch vor dem Hintergrund der Stärkung des Busverkehrs sinnvoll (RROP 2024, Kap. 4.1.2 Ziffer 03 Satz 1). Es ist davon auszugehen, dass der günstige ÖPNV-Zugang und der Lebensmittelmarkt voneinander profitieren, bspw. dadurch, dass Personen aus Holtland den Markt auf dem Weg zur oder von der Haltestelle passieren und dabei für Besorgungen nutzen. Je attraktiver der ÖPNV-Zugang mit dem Markt verknüpft ist, umso attraktiver ist der ÖPNV-Zugang als solcher.

Bzgl. des o. g. Verzichts auf eine Überdachung zum Zweck einer Photovoltaik-Nutzung wird ergänzend darauf hingewiesen, dass ein entsprechendes Abwägungserfordernis auch vor dem Hintergrund der Regelungen des RROP 2024 zur klimagerechten Siedlungsentwicklung (Kap. 1.1 Ziffer 07) sowie zur vorrangigen Nutzung von Photovoltaik auf baulichen Anlagen (Kap. 4.2.1 Ziffer 03 Satz 1) besteht. Bei Stellflächen entsprechender Größe auf eine kombinierte Nutzung mit Photovoltaik zu verzichten, bedarf somit einer nachvollziehbaren Begründung. Neben den bereits genannten Ausführungen zur Wahrnehmbarkeit des Marktes vermag hier auch das Kriterium des Ortsbildschutzes nicht (umfänglich) zu überzeugen. Der historische Ortskern sowie die historische Kulturlandschaft mit den angrenzenden Wallhecken (Vorranggebiet kulturelles Sach-

(GE_{E2}) der zulässige Sortimentskatalog weiter gefasst. Im GE_{E2} sind daher nur Einzelhandelsbetriebe der Branchen Lebensmittel, Textilien, Schuh- und Lederwaren und Drogerie- und Reformwaren auf der Grundlage von § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Tatsache, dass die gesetzlichen Regelungen zur Beachtung des § 32a NBauO im Rahmen des konkreten Bauantrags zu klären sind, sind Ausführungen zu dieser Thematik im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. HO 07 „Holtland - Tarbackerweg“ obsolet und entfallen.

Der Hinweis wird beachtet, die Ausführungen der Begründung um folgende Passage ergänzt: *Eine Bushaltestelle ist unmittelbar benachbart zum Plangebiet an der B 436 vorhanden, so dass eine direkte Anbindung des Plangebietes mit dem nahversorgungsrelevanten Lebensmittel-Einzelhandel an den ÖPNV gegeben ist. Ergänzend zu der Bushaltestelle befindet sich innerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 47/6 ein größeres Buswartehäuschen mit Fahrradstation. Eine gute fuß- und radläufige Erreichbarkeit der Plangebietsflächen und hier insbesondere des Nahversorgungsstandortes, wird über eine entsprechende Beampelung der Kreuzung B 436/Süderstraße, einen Radweg entlang der B 436, die Nebenanlagen der Süderstraße und die kaum vom motorisierten Verkehr genutzten Straßen „Tarbackerweg“ und „Kleinbahnstraße“ sichergestellt.*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Tatsache, dass die gesetzlichen Regelungen zur Beachtung des § 32a NBauO im Rahmen des konkreten Bauantrags zu klären sein werden, sind Ausführungen zu dieser Thematik im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. HO 07 „Holtland - Tarbackerweg“ obsolet und entfallen.

gut) liegen deutlich weiter östlich und werden von dem Vorhaben voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

Zwar ist für Holtland insgesamt ein dörflicher Charakter zu attestieren, das Umfeld des Lebensmittelmarktes ist jedoch durch weitere gewerbliche Bauten vorgeprägt (Tankstelle, Hotel, Raiffeisen-Markt). Diese Vorpprägung ist in die Abwägung zum Verzicht auf die Überdachung der Stellplätze mit einzubeziehen.

Vollständig unberücksichtigt bleibt bisher der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz. Hier sind entsprechende Ausführungen zu ergänzen

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes. Einziger Hinweis ist, dass die Überplanung der Waldfläche in Größe von ca. 1000 m² im weiteren Verfahren mit meiner Unteren Waldbehörde abzustimmen ist.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nehme ich wie folgt Stellung:

Gemeinden haben bei der Bauleitplanung in Orientierung an dem immissionsschutzrechtlichen Schutz- und Vorsorgegedanken (§ 5 BImSchG) dafür Sorge zu tragen, dass keine B-Pläne erlassen werden, deren Verwirklichung zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG führt.

Im Hinblick auf die vorgelegte Bauleitplanung ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu bewerten, ob es durch die im Geltungsbereich verlaufende Straße innerhalb des Geltungsbereichs zu Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Schallemissionen kommt. Des Weiteren ist zu bewerten, ob es durch Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse außerhalb oder innerhalb des Geltungsbereichs kommt.

In der verbindlichen Bauleitplanung sind der Abwägung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1:2002-07 zugrunde zu legen. Grundsätzlich gilt, dass sich der Abwägungsspielraum dabei mit zunehmender Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte verringert. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern (BVerwG, 22.03.2007, 4 CN 2.06). Aktive Schallschutzmaßnahmen sind dabei passiven Schallschutzmaßnahmen vorzuziehen.

Um mögliche Konflikte zu ermitteln, wurde auf Grundlage aktueller Verkehrszählraten ein Lärm- schutzgutachten (LUX Planung, Auftragsnummer 21104, 19.02.2025) erstellt, welches Bestandteil der vorgelegten Unterlagen ist. Inhalt des Gutachtens ist die Ermittlung der Höhe der Beurteilungspegel in der Nähe der Straße und die Ermittlung erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können. Darüber hinaus wurde auch für die geplanten Gewerbegebietsflächen zulässige Emissionskontingente ermittelt und die möglichen Beeinträchtigungen durch Schallemissionen des geplanten Einzelhandels berücksichtigt.

Der Hinweis wird beachtet. Ausführungen zum Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz werden Inhalt der Begründung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Beteiligung der Unteren Waldbehörde wird im weiteren Bauleitplanverfahren beachtet.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Berechnungen des Gutachters sind nachvollziehbar.

Im Ergebnis zeigt das Gutachten im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Verkehrslärm, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 innerhalb des Geltungsbereichs überschritten werden. Zur Nachtzeit wird in einem Streifen parallel zur Leeraner Straße ein Lärmpegel erreicht, der oberhalb von 60 dB(A) liegt und damit oberhalb der Grenze der Gesundheitsgefährdung. Da dieser Streifen als nicht überbaubarer Bereich gekennzeichnet ist, bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht im Hinblick auf diese Überschreitung keine Bedenken. Zum Schutz der Bereiche mit Überschreitung der Orientierungswerte sind passive Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Diese Maßnahmen wurden allerdings nicht entsprechend der Empfehlung des Gutachters als Festsetzungen übernommen, da die Empfehlungen zum Einbau schallgedämmter Lüftungssysteme zur Nachtzeit nicht berücksichtigt wurden. Da gemäß den Festsetzungen auch Betriebsleiterwohnen zulässig ist, ist hier auch in den Gewerbegebieten eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse zur Nachtzeit sicherzustellen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen werden nicht vorgesehen. Da aktive Schallschutzmaßnahmen passiven Maßnahmen vorzuziehen sind, ist im weiteren Verfahren eine Begründung für den Verzicht zu ergänzen.

Des Weiteren hat der Gutachter im Hinblick auf die möglichen Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm nachvollziehbar Emissionskontingente ermittelt, die in den B-Plan als Festsetzung entsprechend der Annahmen des Gutachters übernommen worden sind. Neben den Gewerbegebieten wurden durch den Gutachter auch die möglichen Beeinträchtigungen durch die Emissionen des geplanten Einzelhandels ermittelt. Auf Grundlage der von dem Gutachter getroffenen Annahmen ist auch dies plausibel berechnet und zeigt, dass beim Bau einer Lärmschutzwand eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes HO 07 ausgeschlossen werden kann. Die erforderliche Lärmschutzwand wurde entsprechend den Annahmen des Gutachters als textliche Festsetzung bzw. als Teil der Planzeichnung übernommen.

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Bedenken.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehme ich wie folgt Stellung:

Das B-Plangebiet weist bereits größtenteils Bebauung auf und kann in diesen Bereichen als voll erschlossen angesehen werden.

Im vorliegenden Entwurf sind zwei Gewässer eingezeichnet, welche sich jedoch nicht mit der Bestandssituation decken. Hier ist zu klären, ob die vorhandenen Gewässer III. Ordnung problemlos verfüllt bzw. umgelegt werden können.

Der Hinweis wird beachtet. Es wird eine ergänzende Formulierung in die textliche Festsetzung Nr. 18. aufgenommen, die explizit Bezug auf die Formulierung aus dem Lärmgutachten Bezug nimmt; entsprechend dieser Ergänzung wird auch die Begründung inhaltlich ergänzt.

Der Hinweis wird beachtet. Die Ausführungen in der Begründung werden um Ausführungen zum aktiven Lärmschutz ergänzt.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis ist unverständlich. Der innerhalb des Plangebietes vorhandene offene Grabenabschnitt verläuft südlich der Buswartestation innerhalb des Flurstücks 47/8. Da dieser Graben auch zukünftig die schadlose Beseitigung anfallenden Niederschlagswassers gewährleisten soll, wird der Graben gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzt. Der Graben wurde in der Örtlichkeit zum Zwecke der Erstellung der Kartengrundlage des Bebauungsplanes Nr. HO

<p>Daneben werden zum jetzigen Zeitpunkt folgende grundsätzlichen Hinweise gegeben:</p> <p>1. Eine schadlose Oberflächenentwässerung ist im Rahmen des weiteren Verfahrens nachzuweisen. Folgendes ist dabei zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> die Entwässerung der umliegenden Flächen darf nicht beeinträchtigt werden. vorhandene Abwasser- / Regenwasserleitungen dürfen nicht überbaut werden. mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geht eine weitere Versiegelung und damit eine Erhöhung des Oberflächenabflusses einher. Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser, von dem kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, ist vorrangig zu versickern. Hierzu ist die Versickerfähigkeit (Durchlässigkeit des Bodens sowie Grundwasserstand) durch ein Bodengutachten ausreichend zu überprüfen und festzustellen. Ist keine Versickerung möglich, ist das anfallende Oberflächenwasser zurückzuhalten und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der vorhandenen Vorflut zuzuführen. Den hydraulischen Berechnungen sind die KOSTRA-Daten zzgl. des Toleranzbetrages zu Grunde zulegen. Für die Berechnung von Regenwasserrückhalte- und Versickeranlagen ist eine Wiederkehrszeit von 10 Jahren anzusetzen. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bis zum Gewässer II. Ordnung nachzuweisen. Die Entwässerungsrichtung angrenzender vorhandener Bebauung ist festzustellen und sicherzustellen. Für die Niederschlagsbeseitigung wird ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Es wird angeregt, vor Erstellung des Entwässerungskonzeptes eine Abstimmung mit der Wasserbehörde und der Sielacht vorzunehmen. <p>2. Das Plangebiet ist bereits an die bestehende Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Ein weiterer Nachweis entfällt daher.</p> <p><u>Aus Sicht des Straßen- und Tiefbauamtes</u> ist festzustellen, dass sich das Plangebiet u. a. an der Kreisstraße 17 im Abschnitt 20 von Station 0,200 bis 0,280 innerhalb einer straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt befindet. Des Weiteren grenzt das Plangebiet auch an die Bundesstraße 436, dort jedoch außerhalb einer straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits endausgebauten Straßen „Süderstraße“ (Kreisstraße 17), „Leeraner Straße“ (Bundesstraße 436) und „Kleinbahnstraße“ (Gemeindestraße).</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. HO 07 „Tarbackerweg“ bestehen aus Sicht des Straßen- und Tiefbauamtes unter Beachtung der folgenden Punkte keine Bedenken.</p> <ul style="list-style-type: none"> die Sichtfreihaltung gemäß RAS 06 (innerorts) in dem Einmündungsbereich der Kreisstraße 17 ist herzustellen und dauerhaft zu garantieren. der Straßenbaulastträger der Kreisstraßen ist von jeglicher Forderung, die aus der o. g. Bauleitplanung entstehen kann, freizustellen. Dies gilt insbesondere für die Verkehrslärmbelästigung. 	<p>07 eingemessen. Ein zweites Gewässer ist nicht vorhanden.</p> <p>Die Hinweise werden im Rahmen des derzeit in Bearbeitung befindlichen Entwässerungskonzeptes beachtet. Die Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes werden inhaltlich in die Begründung und die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. HO 07 übernommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird bereits beachtet, der derzeitige Einmündungsbereich in die K 17 wird beibehalten und auf eine Breite von 12 m festgesetzt.</p> <p>Die Freistellung ist bereits als Hinweis Nr. 8 Bestandteil der Planzeichnung.</p>
---	--

- das Oberflächenwasser soll über das vorhandene Kanalnetz abgeleitet werden. Vor Maßnahmenbeginn ist hydraulisch zu überprüfen, ob das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser durch das vorhandene Kanalnetz aufgenommen werden kann, so dass die Straßenentwässerung der Kreisstraße 17 gewährleistet ist. Die hydraulische Überprüfung ist vor Beginn der Maßnahme dem Straßen- und Tiefbauamt vorzulegen.
- Abschließend weise ich darauf hin, dass aufgrund der Betroffenheit der Bundesstraße 436 die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, regionaler Geschäftsbereich Aurich, als Baulasträger diese Straße anzuhören bzw. zu beteiligen ist

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. HO 07 „Tarbackerweg“ in der Gemeinde Holtland.

Vor dem Hintergrund, dass auf dem Flurstück 47/23 im südlichen Teilbereich des Plangebietes archäologische Einzelfunde dokumentiert sind, wird darauf hingewiesen, dass für das gesamte Plangebiet die Bestimmungen des § 14 NDSchG zum Umgang mit archäologischen Bodenfunden gelten.

Ich bitte daher, einen entsprechenden Passus in die textlichen Bestimmungen aufzunehmen: Sollten bei geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises und/oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11 in Aurich (Tel: 0491 / 1799-32) gemeldet werden. Die Arbeiten in den betroffenen (Teil-) Bereichen sind unverzüglich zu pausieren. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist zunächst festzustellen, dass das gesamte Plangebiet als planungsrechtlicher Innenbereich anzusehen ist. Insoweit begegnet die Durchführung des Bauleitplanverfahrens auf Grundlage von § 13a BauGB keinen Bedenken. Allerdings wird gebeten, die Begründung um Ausführungen zur Prüfung der einzelnen Tatbestandsmerkmale des § 13a BauGB zu ergänzen.

Daneben werden folgende Hinweise gegeben:

- die in der Planzeichenerklärung für die Gebietskategorien MU, GEE und SO angegebenen Schraffuren werden in der zeichnerischen Darstellung lediglich für die nicht überbaubaren Flächen dargestellt. Hier ist die Planzeichenerklärung um die gewählte Darstellung der bebaubaren Bereiche entsprechend zu ergänzen.
- in der Textlichen Festsetzung Nr. 3 werden Wohnungen für Betriebsinhaber u. ä. als allgemein zulässig erklärt. Da die Zulassung rechtlich durch die untere Bauaufsichtsbehörde erfolgt, sollte die Formulierung dergestalt geändert werden, dass die genannten Wohnungen

Der Hinweis wird im Rahmen der Entwässerungsplanung beachtet.

Der Hinweis wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren beachtet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis ist bereits beachtet (Hinweis Nr. 3 auf der Planzeichnung).

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Forderung, die Begründung um Ausführungen zur Prüfung der einzelnen Tatbestandsmerkmale des § 13a BauGB zu ergänzen, wird als unbegründet zurückgewiesen. In den Kap. I. 1 und III. 1.2.1 werden die Tatbestandsmerkmale des § 13a BauGB umfassend beschrieben.

Der Hinweis wird beachtet. Die Planzeichenerklärung wird unter 1. Art der baulichen Nutzung durch folgenden textlichen Zusatz ergänzt: Die Baugebietsschraffuren werden aus Gründen der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit des Planes nur in den nicht überbaubaren Flächen dargestellt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, bleibt aber unberücksichtigt. Die Formulierung in der textlichen Festsetzung Nr. 3 entspricht den Vorgaben des § 1 (5) BauNVO.

„allgemein zugelassen werden können“.

- in der Textlichen Festsetzung Nr. 4 bitte ich, die Rechtsgrundlage zu ergänzen.
- gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 6 ist in den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 ein Lebensmittelmarkt zulässig. Diese Festsetzung widerspricht dem der Baugebietstypologie der BauNVO zugrundeliegenden Regelungsansatz, demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Grunde jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift der Baunutzungsverordnung bzw. nach dem festgesetzten Nutzungskatalog eines ausgewiesenen Sondergebiets zulässige Nutzung in Betracht kommen können soll. Die Festsetzung nur eines Lebensmittelmarktes schließt die Möglichkeit ein, dass Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind. Solch ein sog. Windhundrennen potentieller Investoren und Bauantragsteller ist planungsrechtlich auszuschließen. Ich bitte daher, die Festsetzung entsprechend anzupassen.
- die im dritten Satz der Textlichen Festsetzung Nr. 9 erwähnte obere Bezugspunkt passt nicht zur im zweiten Satz definierten Traufhöhe.
- bezüglich der Textlichen Festsetzung Nr. 10, erster Spiegelstrich wird eine Dokumentation der Bestandsnutzungen (stichtagsbezogen) angeregt, um die Prüffähigkeit zu gewährleisten.
- zu der Textlichen Festsetzung Nr. 12 ist anzumerken, dass die im weiteren Bauleitplanverfahren näher bestimmte externe Kompensationsfläche dann auch als externer Geltungsbereich mit eigener Plangrenze (Planzeichen) aufzunehmen ist. Die Kompensationsfläche sollten zum Erreichen der erforderlichen Anstoßfunktion als Kartenausschnitt in die Planurkunde aufgenommen werden, um diese hinreichend konkret zu bezeichnen. Daneben ist in der Begründung eine Auseinandersetzung mit den durch diesen Bestandteil der planerischen Entscheidung betroffenen privaten und öffentlichen Belangen erforderlich. Zudem ist der räumlich getrennte Geltungsbereich der Kompensationsfläche auch in der Bekanntmachung darzustellen.
- ich bitte die Begründung um Ausführungen zu ergänzen, warum die spezielle Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ (§ 6a BauNVO), das typischerweise eher großflächige, städtische Bereiche mit mehrgeschossiger Bauweise in den Blick nimmt, gewählt wurde und nicht andere Gebietskategorien mit Mischnutzung, wie z. B. das Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

Der Hinweis wird beachtet. Die umformulierte textliche Festsetzung Nr. 4 wird um die Nennung der Rechtsgrundlage ergänzt.

Der Hinweis wird beachtet, die textliche Festsetzung Nr. 6 redaktionell überarbeitet (statt Lebensmittelmarkt heißt es dann Lebensmittelmärkte).

Der Hinweis wird beachtet, die textliche Festsetzung redaktionell angepasst.

Der Hinweis wird beachtet, die textliche Festsetzung wird um den Passus „Die Bestandsnutzungen sind in Kapitel II. 3 der Begründung definiert“ ergänzt. Die Begründung wird um folgende Ausführungen und ein aktuelles Luftbild ergänzt:

Die Bestandssituation innerhalb der Bauverbotszone im GE_{E2}, SO₁ und SO₂ umfasst im Jahr 2025 (Stichtag 26.06.2025) einen Abschnitt der bituminös befestigten Zufahrt von der Kleinbahnstraße zum Raiffeisenmarkt und dem Lebensmitteleinzelhandel (Flurstücke 47/11 tlw., 47/20 tlw. und 119/14 tlw.) sowie 10 Stellplätze des Lebensmittel-Einzelhandels incl. dazugehöriger Zufahrtsflächen (Flurstücke 47/20 tlw. und 119/10 tlw.) (vgl. Luftbild in der Anlage 8).

Der Hinweis wird beachtet. Die Kompensationsfläche wird als externer Geltungsbereich in die Planzeichnung aufgenommen.

Der Hinweis ist unbegründet. Beim Urbanen Gebiet handelt es sich um keine „spezielle“, sondern nur um eine vor wenigen Jahren in den Baugebietskatalog aufgenommene Baugebietskategorie. Der Gesetzgeber zielte dabei auf Erleichterungen des Zusammenlebens mit einem standortspezifischen Mix aus Wohnen und Gewerbe (insb. Wohnen und Gewerbe müssen nicht gleichgewichtig vorhanden sein) ab. Eine Einschränkung dieses Gebietstyps auf großflächige, städtische Bereiche war kein Ziel bei der Einführung des Gesetzes. Im Gegenteil, ging es dem Gesetzgeber darum, allgemein mehr Flexibilität im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung zu ermöglichen.

<ul style="list-style-type: none"> zu den von der Aufstellung eines Bebauungsplans regelmäßig betroffenen privaten Belangen, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, gehört das durch die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Grundeigentum (vgl. BVerwG vom 1.11.1974 BVerwGE 47, 144). Die Gemeinde hat bestehendes Baurecht auf den überplanten Grundstücken in die Abwägung einzubeziehen und entsprechend zu gewichten. Das private Interesse am Erhalt des Baurechts muss mit dem öffentlichen Interesse an der Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden (vgl. BVerfG vom 19.12.2002 NVwZ 2003, 727). Dabei ist die Gemeinde nicht daran gehindert, die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken zu ändern oder auch aufzuheben. Einen Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebiets nach Art und Maß auch bei einer Überplanung weiterhin zugelassen werden muss, gibt es nicht. Allerdings setzt eine wirksame städtebauliche Planung voraus, dass hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen. Diese städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Privatnützigkeit von Grundstücken beschränken oder gar ausschließen (vgl. BVerwG vom 31.8.2000 BVerwGE 112, 41). <p>Vor diesem rechtlichen Hintergrund bitte ich, die Begründung um Ausführungen zu ergänzen, warum das derzeit für die nördlich der Straße Tarbackerweg nach § 34 BauGB bestehende Baurecht -betrifft das Flurstück 98/2 und den Bereich des Flurstückes 98/3 zwischen dem Flurstück 98/2 und der als GE festgesetzten Teil des Flurstückes 97/1- seitens der Gemeinde zugunsten einer landwirtschaftlichen Nutzung zurückgenommen wird.</p> <p>Davon abgesehen ist die Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft in Bereichen, die über diesen Bebauungsplan grundsätzlich einer baulichen Nutzung zugeführt werden könnten, insgesamt zu hinterfragen bzw. näher zu begründen.</p> <p>Ich bitte, die Hinweise und Anregungen im weiteren Planverfahren zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis wurde in der Weise beachtet, dass mit den Eigentümern der Flurstücke 97/1, 98/2, 98/3 und 98/4 seitens der Gemeinde Holtland mehrere Abstimmungsgespräche geführt wurden. Im Ergebnis werden die städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Holtland insofern angepasst, dass zwar Erweiterungsmöglichkeiten für den bestehenden Raiffeisenmarkt und eine rückwärtige Bebaubarkeit der Grundstücke Süderstraße 4 und 6 um eine Bautiefe nach Süden ermöglicht werden, die übrigen Freiflächen sollen aber wie bisher zur Erhaltung des dörflich geprägten Ortsrandes und als Frischluftschneise, der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Darüber hinaus ist eine Erschließung von innerhalb des Plangebietes gelegenen Baugebietsflächen vom Tarbackerweg aus, seitens der Gemeinde Holtland, nicht erwünscht.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
--	---

2. Ostfriesische Landschaft vom 21.05.2025	
Inhalt	Abwägungsvorschlag
<p>Gegen die o.g. Bauleitpläne 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) in der derzeit gültigen Fassung, §§ 13 und 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits inhaltlich Bestandteil der Planzeichnung.</p>

3. Sielacht Stickhausen vom 16.06.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
<p>Gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes HO 07 „Tarbackerweg“ werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.</p> <p>Ein Entwässerungskonzept ist zu erarbeiten. Zusätzlich anfallendes Regenwasser ist zurück zu halten. Das erforderliche Stauvolumen muss zu jeder Zeit vorgehalten werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Entwässerungskonzept befindet sich in Erarbeitung.</p>

4. Leda-Jümme-Verband vom 16.06.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
<p>Gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes HO 07 „Tarbackerweg“ werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

5. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 19.05.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
<p>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.</p> <p>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</p> <p>BIL ist das erste bundesweite Informationssystem zur Leitungsrecherche. Webbasiert und auf</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ein Informationsblatt zur Datenschutz-Grundverordnung finden Sie unter www.gasunie.de/downloads -> Filter Datenschutz.</p> <p>Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	
--	--

6. LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Leer vom 16.06.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
<p>Zu dem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Im Hinblick auf die spätere erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung nach Absatz 41.3 VV-BauGB (RdErl.d. Nds.SozM i.d.F. v. 18.04.1996 Nds.MBL. S .835) weise ich nachrichtlich noch auf Folgendes hin:</p> <p>Unter Verfahrensvermerke- Planunterlage- kann als Stand Januar 2025 angegeben werden.</p> <p>Gegen den Entwurf bestehen keine weiteren Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet; die Verfahrensvermerke redaktionell angepasst.</p>

7. LBEG vom 21.05.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <u>NIBIS-Kartenserver</u>. 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.</p> <p>Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser <u>Schreiben</u> vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Realisierung des Baugebietes beachtet.</p> <p>Bergbaurechtliche Erlaubnisse oder Bewilligungen sind für das Plangebiet nicht im NIBIS-Kartenserver eingetragen. Die Grundbücher der im Plangebiet liegenden Grundstücke enthalten keine Hinweise auf Salzabbaugerechtigkeiten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

8. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 19.05.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
<p>Werden landwirtschaftliche Flächen überbaut oder führen Kompensationsmaßnahmen zu Nutzungseinschränkungen auf Flächen, stehen diese der landwirtschaftlichen Nutzung nur noch ein-</p>	

<p>geschränkt oder nicht mehr zur Verfügung, was zu einer fortschreitenden Verknappung landwirtschaftlicher Nutzfläche führt. Auch wenn in diesem Bauleitplanverfahren eine geringere Flächengröße überbaut werden soll und innerhalb des Geltungsbereichs die vorhandene Ackerfläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden soll.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass landwirtschaftliche Nutzflächen unmittelbar an das Geltungsgebiet grenzen (siehe auch S. 40 f der Begründung Nr. HO 07). Dies kann im Verlaufe des Jahres zu Zielkonflikten einer landwirtschaftlichen Nutzung in unmittelbarer Nähe des beplanten Gebietes führen. Je nach Bewirtschaftungsart der landwirtschaftlichen Flächen werden ggfs. im Laufe des Jahres Wirtschaftsdünger (Gülle, Festmist oder Jauche) und/oder chemische Pflanzenschutzmittel ausgebracht. Dies kann im Geltungsbereich zu einer zeitweiligen Geruchsbelästigung sowie erhöhtem Aufkommen von landwirtschaftlichen Maschinen auf öffentlichen Straßen und Wegen mit einhergehendem Lärm und Verschmutzung führen. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Erreichbarkeit der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften gewährleistet bleiben muss.</p> <p>Das Immissionsschutzgutachten vom 03.09.2021, erstellt durch Ralf Dallmann der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, haben wir zur Kenntnis genommen.</p> <p>Insoweit bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Planung der Samtgemeinde Hesel.</p>	<p>Die Hinweise sind bereits Bestandteil der Begründung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

9. EWE NETZ GmbH vom 03.06.2025	
Inhalt	Abwägungsvorschlag
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>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.</p> <p>Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden inhaltlich Bestandteil der Begründung.</p>

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/neubaugebieteerschliessung>

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.

10. WMU Hesel vom 28.05.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Die o. g. E-Mail haben wir erhalten und zur Kenntnis genommen. Grundsätzliche Bedenken gegen die geplante Maßnahme gibt es unsererseits nicht. Einen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Übersichtsplan finden Sie im Anhang. Ansprechpartner ist Herr Keiser Tel.: 04950 - 938090	
--	--

11. LGLN (Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 26.05.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
<p>Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gern. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>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.</p> <p>Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch 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.</p> <p>Hinweis: Eine Kriegluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gern. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Eine Kriegluftbildauswertung 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.</p> <p>Sofern eine kostenpflichtige Kriegluftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der</p>	<p>Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) hat im Auftrage der Gemeinde Holtland eine Luftbildauswertung im Sinne einer Gefahrenabwehr für den Großteil der Plangebietsflächen durchgeführt. Im Ergebnis wird mitgeteilt, dass sich ein Kampfmittelverdacht auf den untersuchten Flächen nicht bestätigt hat. Da sich nach Befragung älterer Bürger Holtlands ebenfalls für die nicht untersuchten Flächen im südöstlichen Plangebiet ebenfalls keine Hinweise auf Bombardierungen, Kriegseinwirkungen usw. ergeben haben, werden seitens der Gemeinde Holtland keine weiteren Luftbildauswertungen für erforderlich gehalten.</p> <p>Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.</p>

Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:
https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allRemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html.

12. NLWKN vom 28.05.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
<p>Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD) gemäß § 29(3) NWG (RdErl. d. MU v. 06.03.2018 - 23-62018 -, Nds. MBl. Nr. 10/2018):</p> <p>Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden, wenn folgende Punkte beachtet werden:</p> <p>- Aussagen zur Oberflächenentwässerung können derzeit noch nicht getroffen werden (Entwässerungskonzept liegt noch nicht vor). Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist jedoch zu gewährleisten. Faktoren wie Klimawandel und Starkregenereignisse sind bei der Konzeption zu berücksichtigen</p> <p>Stellungnahme als TÖB: Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GBIII (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Im weiteren Verfahren wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet und inhaltlich Bestandteil der Bauleitplanung.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

13. Neptune Energy Holding Germany GmbH vom 23.05.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
<p>Wir teilen Ihnen mit, dass keine technischen Einrichtungen von Neptune Energy Deutschland GmbH von dem o. g. genannten Bereich betroffen sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

14. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 11.06.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
<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>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und inhaltlich Bestandteil der Begründung.</p>

15. Gastransport Nord GmbH vom 19.05.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
<p>Nach unserer Prüfung befinden sich in diesem Bereich keine Erdgas- Hochdruckleitung der Gastransport Nord GmbH. Weiterhin haben wir keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>Aufgrund der Nichtbetroffenheit bitten wir für <u>dieses laufende Verfahren</u> aus der Beteiligung genommen zu werden.</p> <p>Erfolgt die Nichtbetroffenheitsfeststellung bereits bei der „frühzeitigen Ausschreibung Träger öffentlicher Belange“ nach § 4 (1) oder § 13, bitten wir für weitere Anschreiben dieses Verfahrens, z. B. die „öffentliche Ausschreibung“ nach § 4 (2), aus der Beteiligung genommen zu werden.</p> <p>Bitte richten Sie zukünftig Ihre uns betreffenden Anfragen an das Portal www.bil-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Wunsch, nicht am weiteren Verfahren beteiligt zu werden, wird entsprochen.</p>

<p>leitungsauskunft.de. Die Nutzung ist für Sie kostenlos. Zudem können Sie in Ihrem Arbeitsbereich durch Ergänzung beliebiger EMail-Adressen von Leitungs- und Kabelbetreibern Ihren gesamten Plananfragenprozess zu Planungs- und Bauvorhaben bequem von einer Stelle aus steuern und managen. Die Nutzung ist absolut unkompliziert und selbsterkläred. Auf der Homepage www.bil-leitungsauskunft.de befinden sich zudem 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.</p>	
--	--

<h3>16. IHK vom 04.06.2025</h3>	
<h4>Inhalt</h4>	<h4>Abwägungsvorschlag</h4>
<p>Die Planungsunterlagen haben wir geprüft. Änderungswünsche sind uns nicht bekannt geworden. Aus unserer Sicht sind daher keine Bedenken oder Ergänzungen anzumelden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<h3>17. Wintershall Dea Deutschland GmbH vom 12.06.2025</h3>	
<h4>Inhalt</h4>	<h4>Abwägungsvorschlag</h4>
<p>Der räumliche Geltungsbereich des oben genannten Verfahrens liegt außerhalb unserer öffentlich-rechtlich verliehenen Bergbauberechtigungen nach Bundesberggesetz (BBergG) zur Gewinnung von Rohstoffen. In unserem Eigentum befindliche Bohrungen oder Anlagen sind von dem Verfahren ebenfalls nicht betroffen. Es bestehen keine Bedenken bzgl. der Durchführung des Vorhabens.</p> <p>Hinweis: Am 04. September 2024 wurde die Wintershall Dea Deutschland GmbH von Harbour Energy übernommen. Bitte beachten Sie unsere neue E-Mailadresse plananfragen@harbourenergy.com.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

18. Stadtwerke Leer AöR vom 04.06.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
<p>Wir nehmen Bezug auf Ihre untenstehende Mail vom 16. Mai 2025 und die damit einhergehende Anfrage einer Stellungnahme bezüglich der im Betreff genannten Maßnahme.</p> <p>Die Stellungnahme aus dem Fachbereich Wasserversorgung lautet wie folgt: Ein Teil des Maßnahmenbereiches liegt in der Schutzzone IIIB im Wasserschutzgebiet der Stadtwerke Leer AöR. Die Auflagen der Schutzbestimmungen der Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Leer der Stadtwerke Leer AöR und die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) sind zu beachten.</p> <p>Nach Prüfung der Fachbereiche Stadtentwässerung, Hafen und städtische Dienstleistungen gibt es keine Einwände gegen die o.g. Maßnahme.</p> <p>Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.</p>	<p>Der Hinweis ist bereits inhaltlich Bestandteil der Planzeichnung und der Begründung.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

19. Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft mbH & Co. KG vom 16.05.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
<p>Nach Prüfung Ihrer Planungsunterlagen vom 16. Mai 2025 teilen wir Ihnen mit, dass unsere Speicheranbindungsleitung Bunde-Etzel (DN 1200) von der Bauleitplanung sowie den Kompensationsmaßnahmen nicht betroffen ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

20. Entwässerungsverband Oldersum/Ostfriesland vom 28.05.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Das Plangebiet liegt außerhalb des Verbandsgebietes. Sollte dieses von evtl. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen betroffen sein, bitten wir um erneute Beteiligung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

21. Moormerländer Deichacht vom 02.06.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Verbandsseitig bestehen keine Bedenken, da das Plangebiet außerhalb unseres Gebietes liegt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

22. GASCADE Gastransport GmbH vom 13.06.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
<p>Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.</p> <p>Wir, die GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend.

Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖB- Beteiligungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter

<https://portal.bil-leitungsauskunft.de>

einzuholen sind.

Bitte richten Sie daher Ihre zukünftigen Anfragen an uns, direkt an das o.g. BIL-Portal.

BIL - Der Auskunftsdienst einer starken Kooperationsgemeinschaft

Das BIL-Online-Portal ist eine Initiative und ein Zusammenschluss einer Vielzahl von Leitungsbetreibern. Gemeinsam mit seinen Kooperationspartnern stellt das BIL-Online-Portal eine umfassende, spartenübergreifende sowie bundesweite Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung des BIL-Online- Portals ermöglicht Ihnen, Ihre Bau-/Planungsanfrage direkt online einfach und schnell zu formulieren. Bei Zuständigkeit erfolgt die Stellungnahme durch die jeweiligen Leitungsbetreiber und die rechtssichere Archivierung des gesamten Anfragevorganges vollständig digital und übersichtlich innerhalb des BIL- Online-Portals.

Weitere Informationen über BIL können Sie der Seite <http://bil-leitungsauskunft.de> entnehmen.

23. PLEdoc GmbH vom 21.05.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass <u>von uns verwaltete Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Ausnahme des Bereichs der Gemeindestraßeneinmündung, einen durchgehenden „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festzusetzen sowie die textliche Festsetzung Nr. 10 und die Begründung entsprechend zu überarbeiten.</p> <p>Im Bereich der Knotenpunkte <i>B436/K17</i> sowie <i>B436/Kleinbahnstraße</i> sind die erforderlichen Sichtfelder gemäß den <i>Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)</i> von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Stellplätze, PV-Module, Haufen, Bewuchs etc.) dauerhaft freizuhalten.</p> <p>Von der B436 wirken Verkehrslärmimmissionen auf den Geltungsbereich ein. Der Straßenbaulastträger der B436 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die auf die o. a. Bauleitplanung zurückzuführen sind, freizustellen. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Mit Bezug auf die textliche Festsetzung Nr. 12 sollen (externe) Kompensationsmaßnahmen im weiteren Verfahren benannt werden. Sofern Kompensationsmaßnahmen im Nahbereich von Bundes- oder Landesstraßen geplant werden, werden ggf. hierdurch die Belange der NLStBV-GB Aurich berührt. Ich bitte solche Maßnahmen frühzeitig mit meiner Dienststelle abzustimmen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Der Hinweis wird inhaltlich Bestandteil der Planzeichnung und der Begründung.</p> <p>Der Hinweis ist bereits inhaltlich Bestandteil der Planzeichnung.</p> <p>Der Hinweis wird im weiteren Verfahren beachtet.</p> <p>Dem Wunsch, um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung nach Abschluss des Verfahrens, wird entsprochen.</p>
--	---

25. Nord-West Oelleitung GmbH vom 19. und 26.05.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
<p>Stellungnahmen vom 19. und 26.05.2025 waren gleichlautend:</p> <p>Wir bedanken uns für die Benachrichtigung in o. a. Angelegenheit.</p> <p>Soweit aus den uns übersandten Unterlagen zu ersehen ist, werden unsere dort vorhandenen Mineralölferrleitungen und / oder weitere von uns überwachten Fernleitungen nicht berührt.</p> <p>Wir haben daher gegen das Vorhaben keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

26. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 16.05.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
<p>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.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz sowie in einem Kampffluggeschwindigkeitskorridor.</p> <p>Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Flugplatz Wittmundhafen und des Kampffluggeschwindigkeitskorridor ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Ich weise bereits jetzt daraufhin, dass spätere Ersatzansprüche nicht anerkannt werden können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

27. TenneT TSO GmbH vom 26.06.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
<p>Das im Betreff genannte Vorhaben berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.</p> <p>Für Sie zur Info, ab sofort sind Anfragen über den Leitungsbestand der TenneT auch über das kostenlose BIL Portal möglich. Über das BIL Portal können neben Leitungsauskünften auch Bauleitplanungen und andere behördliche Planungen abgefragt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>