

**Beschlussvorlage  
FIR/2023/083 [öffentlich]**



**Betreff:**  
**Bebauungsplan FI 04 "Östlich Unlander Straße" - Erörterung und Beschluss über Anregungen nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Federführung: Sachgebiet 31 - Planung  
 Verfasser: Markus Mundt  
 Aktenzeichen: 31.1/Mu  
 Datum: 10.10.2023

Beratungsfolge	Datum	Beschluss
Rat der Gemeinde Firrel	20.11.2023	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Zu den während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken werden die in der rechten Spalte (Abwägungsvorschläge) der Zusammenfassung vom 16.10.2023 dargestellten Abwägungsentscheidungen getroffen.

A: Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

B: Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

<b>1. Landkreis Leer</b>	<b>Vom 19.12.2022</b>
<p>Die Gemeinde Firrel plant die Aufstellung des B-Plans Nr. FI 04, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung im Bereich nördlich der „Firreler Straße“ (K59) und östlich der „Unlander Straße“ und des Landschaftsschutzgebietes (LSG-LER-21) „Oldehave“ südlich der Unlander Straße und westlich der Molkereistraße zu schaffen. Die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hesel erfolgt im Parallelverfahren.</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 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:</p>	

Aus raumordnungsrechtlicher Sicht nehme ich wie folgt Stellung:

Gemäß dem RROP 2006 (D 1.5 01) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Im aktuellen Landesraumordnungsprogramm 2017, zuletzt geändert 2022, heißt es hierzu im Grundsatz 2.1 05 weiter: „Die Entwicklung von Wohn – und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden“.

Für die Ortslage Firrel sind diese Voraussetzungen nicht gegeben. Neben der im regionalen Kontext geringen Einwohnerzahl (die gesamte Gemeinde hat mit Stand 2021 850 Einwohner) und der damit verbundenen geringen Tragfähigkeit von Versorgungsinfrastrukturen allgemein ist an dieser Stelle insbesondere die fehlende Grundschule sowie Lebensmittelversorgung am Ort zu nennen. Es ist eine Entwicklung aus raumordnerischer Sicht nur im Rahmen der Eigententwicklung verträglich. Diese bezieht sich vor allem auf einen angepassten Ersatz- und Erweiterungsbedarf, der überwiegend aus den Wohnbedarfen der ortsansässigen Bevölkerung resultiert.

In der Begründung zum Bebauungsplan werden auf Grundlage von Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen Wohnbauflächenbedarfe bis zum Jahr 2030 für Firrel hergeleitet. Demnach wird ein zusätzlicher Wohnraumbedarf für 33 Haushalte (überwiegend Einzelhäuser) bzw. Nettowohnbauland von 2,26 ha prognostiziert. Mit dem Bebauungsplan Nr. 04 sollen diese Bedarfe entsprechend abgebildet werden.

Die Herleitung der Bedarfe ist grundsätzlich nachvollziehbar. Für einen mittelfristigen Betrachtungszeitraum von 10 Jahren erscheint die geplante Flächenausweisung unter Prämisse einer schrittweisen Entwicklung sowie dem Verzicht weiterer Ausweisungen an anderer Stelle des Gemeindegebietes angemessen. Es bestehen jedoch folgende Anmerkungen:

Missverständlich ist in der Begründung (sowohl F-Plan als auch B-Plan), wie viel des errechneten Nettowohnbaulandes durch den Bebauungsplan FI 04 tatsächlich ausgewiesen wird. In Kapitel 4 (Ermittlung Wohnbaulandbedarf) wird im letzten Absatz suggeriert, dass mit der Planung exakt der

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird beachtet, die Begründungen werden entsprechend redaktionell überarbeitet.

Prognosewert bereitgestellt wird (2,26 ha). Hierbei handelt es sich mutmaßlich um einen redaktionellen Fehler. Einleitend zum Anlass der Planung ist von einer Fläche von rund 2,60 ha die Rede. In der Flächenbilanz werden wiederum 3,12 ha angegeben. In der flächengleichen 57.FNP-Änderung ist eine Plangebietsgröße von 4,2 ha angegeben. Hier ist eine Klarstellung vorzunehmen.

Die Haushaltsprognose greift auch Zuzüge aus anderen Gemeinden auf (5 neue Haushalte bis 2030). Aufgrund des untergeordneten Anteils ist dieses grundsätzlich auch im Kontext einer Eigenentwicklung nicht zu beanstanden. Unklar verbleibt jedoch, inwieweit im Gegenzug auch mögliche Fortzüge in Nachbargemeinden (insbesondere innerhalb der Samtgemeinde Hesel) mit Berücksichtigung gefunden haben, zumal hier zuletzt bereits eine Vielzahl weiterer Flächen für eine Wohnbaulandentwicklung diskutiert worden sind bzw. planungsrechtlich vorbereitet werden (Siedlungsentwicklungskonzept Hesel-Südwest, Gebiet Höster Straße/Barther Straße in Hesel-Neuemoor, Bebauungsplan NE 06, Holtland Eichenweg/Nückerstraße, Heseler Hörn-Poststraße, Hesel-Bahnhofstraße, Schwerinsdorf – Oldendorfer Straße etc.).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes FI 04 wird nach dem RROP 2006 von einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie einem Vorsorgegebiet für Erholung überlagert, zudem ist im RROP ein Gebiet zur Vergrößerung des Waldanteils ausgewiesen. Das RROP 2006 ist weiterhin rechtskräftig, die Aussage in der Begründung, dass es sich um veraltete Festlegungen handelt ist somit nicht zutreffend und zu streichen. Auch haben die für die Vorbehaltsgebiete wertgebenden Kriterien grundsätzlich weiterhin Bestand. Die Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft und Erholung sind in diesem Bereich großräumig aufgrund von Wallhecken bzw. allgemein der Wertigkeit des Landschaftsbildes ausgewiesen. Bzgl. des Landschaftserlebens ist es dabei nicht maßgeblich, ob ein Raum vollständig durch Wege erschlossen ist, da auch der umgebende Bereich eine Wirkung auf den Erholungssuchenden haben kann. Bzgl. der Wallhecken ist anzumerken, dass das Plangebiet selbst kein dichtes Netz von Wallhecken aufweist, jedoch kann auch der Übergangsbereich einer Landschaftsform in eine andere (hier Siedlungsrand, ländliche Siedlung) eine hohe Wertigkeit aufweisen. Im Landschaftsrahmenplan wird nördlich der K 59 eine hohe Bedeutung des Landschaftsbildes ausgewiesen.

In Anbetracht der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in ganz Deutschland ist davon auszugehen, dass aus Nachbargemeinden Firrels und auch von außerhalb Ostfrieslands ein Zuzug nach Firrek in Betracht gezogen werden wird. In der Zahl von 5 Zuzügen sind die zu erwartenden Fortzüge/Sterbefälle bereits berücksichtigt. Über ein Punktesystem möchte die Gemeinde Firrel bei der Vergabe der Baugrundstücke sicherstellen, dass bevorzugt ortsansässige Bauwillige berücksichtigt werden.

Die in Klammern gesetzte Aussage, dass die Aussagen des RROP von 2006 hinsichtlich der Darstellungen eines Gebiets zur Vergrößerung des Waldanteils diverser Vorsorgegebiete veraltet ist, wird gestrichen. Die Erholungseignung der Plangebietsflächen wird als gering beschrieben. Im Landschaftsrahmenplan (LRP) Landkreis Leer (2021) wird das Plangebiet als Landschaftsbildeinheit Wallheckengebiet Firrel aufgeführt. Die Wallhecken haben eine hohe Bedeutung für den Biotopverbund, daher ist der Wallheckenschutz von prioritärer Bedeutung; eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild für alle Flächen nördlich der K 59 wird nicht ausgewiesen. Die plangebietsbezogenen Inhalte des LRP werden Bestandteil des Umweltberichtes.

Aufgrund der randlichen Lage zu den Vorbehaltsgebieten, die Vorprägung (u.a auch durch das Feuerwehrhaus) sowie dem überwiegenden Erhalt der betroffenen Wallhecken ist eine Abwägung zugunsten einer Siedlungsentwicklung jedoch grundsätzlich nachvollziehbar.

In der Begründung wird dargestellt, dass die Gemeinde Hesel das Grundzentrum der Samtgemeinde Hesel darstellt. Die Aufweisung des Grundzentrums bezieht sich jedoch nicht auf das gesamte Gemeindegebiet, sondern einzig auf die Ortslage Hesel selbst. Dies ist entsprechend zu korrigieren.

Aus naturschutzfachlicher Sicht nehme ich wie folgt Stellung:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Wallheckengebiet der Niedergeest von Firrel, welches als Acker- und Grünland landwirtschaftlich genutzt wird. Im Geltungsbereich ist eine ehemalige Baumschule gelegen.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) Landkreis Leer (2021) wird das Plangebiet als Landschaftsbildeinheit Wallheckengebiet Firrel aufgeführt. Die Wallhecken haben eine hohe Bedeutung für den Biotopverbund, daher ist der Wallheckenschutz von prioritärer Bedeutung.

Die fachgerechte Pflege der Wallhecken – gemäß dem Wallheckenmerkblatt des Landkreises Leer – ist im weiteren Verfahren näher zu beschreiben (Seite 16 der Begründung).

Die geplante Beseitigung von Wallheckenstrukturen im Einmündungsbereich der Planstraße A in die Unlander Straße und deren Kompensation (auf Grundlage des § 22 NNatSchG), ist mit meinem Amt für Planung und Naturschutz im weiteren Verlauf abzustimmen.

Weitere Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht sind nicht vorzutragen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nehme ich wie folgt Stellung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird beachtet, die Begründungen und der Umweltbericht werden entsprechend redaktionell angepasst.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die plangebietsbezogenen Inhalte des LRP werden Bestandteil des Umweltberichtes.

In der textlichen Festsetzung Nr. 7 ist bereits folgende Formulierung enthalten: *Die Pflege der Wallhecken hat gemäß Wallheckenmerkblatt des Landkreises Leer zu erfolgen.* Dieser Satz wird auch Bestandteil der Begründung auf S. 16.

Wie im Umweltbericht auf S. 25 beschrieben, werden im Zuge des Bauleiplanverfahrens Anträge auf Erteilung von Ausnahmegenehmigungen gemäß § 30 (4) BNatSchG bzw. § 22 (3) Satz 6 NNatSchG beim Landkreis Leer gestellt.

Die mit den Planunterlagen vorgelegten Gutachten (Immissionsschutzgutachten und schalltechnisches Gutachten) sind fachlich einwandfrei und nicht zu beanstanden.

Daraus ergibt sich, dass die für das Plangebiet errechneten Geruchsimmisionen die zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten und somit den Planungen nicht im Wege stehen.

Das schalltechnische Gutachten zeigt hingegen Grenzwertüberschreitungen.

Die unter Punkt 6 des Gutachtens formulierten Vorschläge für textliche Festsetzungen hinsichtlich des aktiven und passiven Schallschutzes, sind sinngemäß in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Weitere Hinweise aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind nicht vorzutragen.

Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht sind die Planunterlagen um folgende Angaben zu ergänzen:

1. Durchführung einer historischen Erkundung und einer ggf. darauf aufbauenden orientierenden Untersuchung für den Bereich des Bebauungsplangebietes. Die Arbeiten sind von einem im Altlastenbereich fachlich versierten Gutachter durchzuführen. Der konkrete Erkundungsumfang für die orientierende Untersuchung ist im Vorfeld mit dem LK Leer abzustimmen. Die Untersuchungen sind wirkungspfadbezogen durchzuführen. Aus den Untersuchungen und dem Bericht muss hervorgehen, ob der Verdacht von schädlichen Bodenverunreinigungen ausgeräumt ist, oder ob weitere Untersuchungen notwendig sind. Die eingereichten Unterlagen (geotechnischer Untersuchungsbericht der Fa. Geonovo vom 03.11.2022) entspricht nicht den bodenschutzrechtlichen Anforderungen an eine fachlich und rechtlich versierte Untersuchung. Der Fokus des Berichts liegt in einer geotechnischen Untersuchung. Es sind zwar bodenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt worden, ohne eine vorherige historische Erkundung sind diese jedoch wahrscheinlich nicht zielführend. Ich weise darauf hin, dass ich bereits in einer Voranfrage Mitte 2021 darauf hingewiesen habe, dass das Plangebiet entsprechend den oben genannten Nachforderungen zu untersuchen ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die historische Erkundung wurde in der Zwischenzeit erarbeitet; das Ergebnis wird Bestandteil der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße“ bzw. der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2. Es sind überschlägige Angaben darüber zu erbringen, ob bei der Reifemachung des Plangebiets mit dem Anfall von Abfällen zu rechnen ist und es ist zu erläutern, wie damit umgegangen werden soll.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehme ich wie folgt Stellung:

1. Die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers ist nicht möglich, daher wird das anfallende Oberflächenwasser zurückgehalten und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der vorhandenen Vorflut zugeführt. Den hydraulischen Berechnungen wurden die KÜSTRA-Daten für ein 10-jähriges Regenereignis zzgl. Des Toleranzbetrages von 15% zu Grunde gelegt. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers wurde bis zum Gewässer II. Ordnung nachgewiesen.

2. Für die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens sowie der Gewässer III. Ordnung wurden die notwendigen Räumstreifen im B-Plan berücksichtigt. Im Bereich der Räumstreifen sind jegliche Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen usw.), Bepflanzungen sowie Ablagerungen und sonstige Anlagen auszuschließen. Räumstreifen sollten als solche festgesetzt werden. Räumstreifen sollten sich in öffentlicher Hand befinden, damit einer Unterhaltung der Gewässer gesichert ist. Die Entwässerungsrichtung angrenzender vorhandener Bebauung ist festzustellen und sicherzustellen.

3. Für die Erstellung des geplanten Regenrückhaltebeckens wird ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vorzulegen. Auch die Erlaubnis zur Einleitung des im Bebauungsplangebietes anfallenden Oberflächenwassers in das Vorflutgewässer ist zu beantragen. Es liegt bereits ein Entwurf des Entwässerungskonzeptes zur schadlosen Ableitung

Es ist vorgesehen, im Plangebiet anstehende Böden im Rahmen der Reifemachung des Baugebietes nicht abzufahren. In der Begründung werden vorläufige Berechnungen zu notwendigen Bodenbewegungen dargestellt. Im Rahmen der Erschließungsplanung und des Bodenmanagements werden die genauen Bodenmassen anhand eines digitalen Geländemodells berechnet. Im Zusammenhang mit dem Bodenmanagement werden die Maßnahmen mit der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Leer abgestimmt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das RRB ist als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses in der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. FI 04 festgesetzt. Eine darüber hinausgehende Festsetzung von Räumstreifen ist nicht erforderlich.

des anfallenden Oberflächenwassers bei. Dieser kann als Grundlage für die vorgenannten Verfahren dienen.

4. Das Plangebiet soll an die noch zu erweiternde Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Aufnahmekapazität der kommunalen Abwasserreinigungsanlage ist zu gewährleisten.

Aus denkmalrechtlicher Sicht nehme ich wie folgt Stellung:

A) Baudenkmalpflegerische Belange

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Objekte, die als Baudenkmale im Denkmalverzeichnis der Gemeinde Firrel geführt werden. Aus denkmalpflegerischer Sicht wird die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften in den B-Plan begrüßt. Örtliche Bauvorschriften sollen dazu dienen, den Bestand an ortstypischer Bausubstanz zu bewahren und die zukünftige Bebauung einheitlich und örtlich angepasst weiter zu entwickeln. Aus denkmalpflegerischer Sicht gilt es, das Ortsbild in seiner ursprünglichen Erscheinung nicht zu beeinträchtigen.

B) Bodendenkmalpflegerische Belange

Bodendenkmalpflegerische Bedenken können aufgrund der Nähe zum ehemaligen Klostervorwerk Oldehave und damit mögliche Bodenfunde, nicht ausgeschlossen werden. Das betreffende Plangebiet ist vor der Erschließung durch Prospektionen und Oberflächen- und Detektorbegehungen zu untersuchen, um den Denkmalverdacht auszuräumen.

Im Hinblick auf bodendenkmalpflegerische Belange verweise ich deshalb auf die Stellungnahme des archäologischen Dienstes der Ostfriesischen Landschaft, die in diesem Verfahren als TÖB zu beteiligen ist.

Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus Sicht des Straßen- und Tiefbauamtes keine grundsätzlichen Bedenken.

Das Plangebiet liegt an der Kreisstraße 59 im Abschnitt 20 von Station 0,861 und 0,953 außerhalb einer straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt.

Die verkehrsrechtliche Erschließung erfolgt über die die Straße „Unlander Straße“, die wiederum an die

Der wasserrechtliche Antrag wird verfahrensbegleitend beim Landkreis Leer, Untere Wasserbehörde eingereicht.

Das Schmutzwasserkanalnetz ist ausreichend bemessen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Am 14.02.2023 führte der archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft mit Unterstützung der Samtgemeinde Hesel diese Prospektionen durch. In den untersuchten Flächen konnten keine archäologischen Befunde festgestellt werden, so dass dem Vorhaben aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken mehr entgegenstehen.

Der Hinweis wurde beachtet; der archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft wurde bereits beteiligt.

Firreler Straße (Kreisstraße 59) anbindet. Für diese Einmündung wurde bereits im Jahr 2016 eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Straßen- und Tiefbauamt des Landkreises Leer und der Gemeinde Firrel geschlossen. Der Ausbau der Einmündung ist demnach ausreichend dimensioniert und bereits erfolgt.

Folgende Punkte bitte ich für die weitere Planung zu beachten:

- Die Sichtfreihaltung gemäß RAL 2012 in dem Einmündungsbereich der Kreisstraße 59 „Firreler Straße“ mit der Gemeindestraße „Unlander Straße“ ist herzustellen und dauerhaft zu garantieren,
- Gemäß § 24 (1) des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) ist mit den geplanten Bauvorhaben ein Mindestabstand von 20,0 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße 59 einzuhalten,
- Verschmutzungen der Kreisstraße 59, die z.B. durch den Abtransport des Bodens bei der Herstellung der Anlagen entstehen, sind gänzlich auszuschließen,
- Der Straßenbaulastträger der Kreisstraßen ist von jeglicher Forderung, die aus der o.g. Bauleitplanung entstehen kann, freizustellen. Dies gilt insbesondere für die Verkehrslärmbelästigung.
- Das Oberflächenwasser soll zunächst in einem neu zu erstellenden Regenrückhaltebecken, nordwestlich im Plangebiet gelegen, gesammelt und dann gedrosselt über einen ebenfalls neu herzustellenden Durchlass unterhalb der Unlander Straße in das vorhandene Grabennetz abgeleitet werden. Vor Maßnahmenbeginn ist hydraulisch zu überprüfen, ob das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser durch das vorhandene Grabennetz aufgenommen werden kann, sodass die straßenentwässerung der Kreisstraße 59 gewährleistet ist. Die hydraulische Überprüfung ist vor Beginn der Maßnahme dem Straßen- und Tiefbauamt vorzulegen.

Aus planungsrechtlichlicher Sicht nehme ich wie folgt Stellung:

1. Die vorgelegte Planung vollzieht sich in einem regulären, zweistufigen Bauleitplanverfahren für jeweils die F-Plan-Ebene sowie die B-Plan-Ebene. Der in der TF Nr. 1 beschriebene Katalog der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im WA erscheint an den für eine Planung nach § 13 b BauGB maßgeblichen Einschränkungen orientiert gefasst worden zu sein. Hier bitte ich um Überprüfung, ob die festgesetzten Nutzungen tatsächlich derart eng gefasst werden sollen.

Die Ausführungen werden inhaltlich Bestandteil der Begründungen.

Der Hinweis wird im Rahmen der Baugebietserschließung und in den Folgejahren beachtet.

Der Baugrenzenabstand wird entsprechend dem Hinweis angepasst.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Der Hinweis ist bereits als Hinweis Bestandteil der Planzeichnung.

Der Hinweis wurde bereits bei der Erarbeitung des Entwässerungskonzeptes beachtet.

2. Für zwei WA-Flächen wurde eine Mindestgrundstücksgröße von 900 m<sup>2</sup> festgesetzt. Gleichzeitig wurde diesen Flächen die Festsetzung zugeordnet, dass zwei Wohneinheiten pro 600 m<sup>2</sup> Baugrundstück zulässig sind. Ich bitte für die zwei WA-Flächen um Überprüfung des Festsetzungswillens.

3. Ich rege an zu prüfen, ob die Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel – und Doppelhäusern der Planungsabsicht entspräche.

4. Wie bereits aus raumordnerischer Sicht angemerkt, sind die Angaben zu den Plangebietsgrößen in der Begründung zu prüfen und in Einklang zu bringen, da diese bislang unterschiedlich angegeben werden.

5. Die Angabe der Breite des Wallheckenschutzstreifen zur Unlander Straße sollte zur besseren Lesbarkeit umgedreht werden, da die 6 m sonst leicht als 9 m gelesen werden könnten.

6. Die TF Nr. 13 ist dem Bestimmtheitsgebot entsprechend anzupassen. Formulierungen, wie „sollten“, sind in verbindliche Formulierungen zu ändern.

7. Die Festsetzung einer vorgegebenen Firstrichtung für die optimale Ausnutzung von Dachflächen für die Energiegewinnung wird auf S. 13 beschrieben, findet sich jedoch bislang nicht in der Planurkunde. Die Angaben sind in Einklang zu bringen.

8. Der auf S. 13 der Begründung zu findende Hinweis auf eine Grundstücksgröße von 490 m<sup>2</sup> im WA findet keine Entsprechung in einer derartigen Festsetzung. Die Angaben sind in Einklang zu bringen.

Ich bitte Sie, die Hinweise und Anregungen im weiteren Planverfahren zu beachten.

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die TF Nr. 1 hat entsprechend den Ausführungen nun folgenden Wortlaut: *In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind die gemäß § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen i.S. von § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*

Der Hinweis wird berücksichtigt. Bei dem Eintrag 900 m<sup>2</sup> handelt es sich um einen redaktionellen Fehler; richtig ist 600 m<sup>2</sup>.

Eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern ist nicht erforderlich, da Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt sind und die Anzahl der Wohnungen bezogen auf die Grundstücksgröße beschränkt wird.

Der Hinweis wird beachtet, die Begründungen werden entsprechend redaktionell überarbeitet.

Der Hinweis ist unbegründet. Die Bemäßung von 9 m umfasst die Wallhecke mit dem Wallheckenschutzstreifen.

Dem Hinweis wird insofern entsprochen, dass die textliche Festsetzung Nr. 13 als Hinweis Nr. 11 Bestandteil der Planzeichnung wird.

Der Hinweis wird beachtet. Eine Festsetzung von Firstrichtungen ist nicht

	<p>vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis bleibt unberücksichtigt. Im WA2 (Grundstücksgröße 490 m<sup>2</sup>) gilt gerade keine Mindestgrundstücksgröße.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<b>2. Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft mbH &amp; Co. KG</b>	<b>Vom 21.11.2022</b>
Nach Prüfung Ihrer Planungsunterlagen vom 17.11.2022 teilen wir Ihnen mit, dass unsere Speicheranbindungsleitung (Bunde-Etzel) von dem Bauleitplanverfahren nicht betroffen ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>3. Ostfriesische Landschaft</b>	<b>Vom 30.11.2022 und 15.02.2023</b>
<p>Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Es handelt sich jedoch um eine siedlungstopographische Verdachtsfläche, bei der archäologische Funde und Befunde nicht ausgeschlossen werden können. Es sollten, um einen Überblick über die Bestandssituation zu gewinnen, den Umfang notwendiger Ausgrabungen zu ermitteln und Verzögerungen möglichst zu vermeiden, frühzeitig vor einer geplanten Bebauung Prospektionen stattfinden. Für die Prospektion ist maschinelle Unterstützung in Form eines Baggers notwendig. Aufgrund der Ergebnisse ist das weitere Verfahren zu klären.</p> <p>Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.</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) §§ 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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist hinsichtlich der formulierten rechtlichen Hinweise bereits Bestandteil der Planzeichnung unter Hinweise.</p> <p>Am 14.02.2023 führte der archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft mit Unterstützung der Samtgemeinde Hesel Prospektionen im Plangebiet durch. In den untersuchten Flächen konnten keine archäologischen Befunde festgestellt werden, so dass dem Vorhaben aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege gemäß Emailnachricht vom 15.02.2023 keine Bedenken mehr entgegenstehen.</p>
<b>4. EWE Netz GmbH</b>	<b>Vom 21.11.2022</b>

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und 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 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 anderem Ort {Versetzung} oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 {von min. 2,2 m} mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o.Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes {ca. 6m x 4m} möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.

Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen {z.B. durch den Einsatz von Wärmepumpen o.ä.} verzichtet werden soll.

Die Kosten der Anpassungen bzw. 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 GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitungen und die sich

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und inhaltlich Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. Fl 04.

<p>daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können. – damit es nicht zu Entscheidungen Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a></p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach <a href="mailto:info@ewe-netz.de">info@ewe-netz.de</a> und ändern Sie zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburg Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter folgender Rufnummer: 0151 – 74493158.</p>	
<p><b>5. NLWKN</b></p>	<p><b>16.12.2022</b></p>
<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 und Aussagen zur Oberflächenentwässerung, zur Schmutzwasserentsorgung und zur Löschwasserversorgung getroffen wurden.</p> <p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>6. Landwirtschaftskammer Niedersachsen</b></p>	<p><b>Vom 19.12.2022</b></p>
<p>Nach unserer Kenntnis sind in dem o.g. Verfahren landwirtschaftliche Belange nicht nachteilig betroffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind bereits inhaltlich Bestandteil der Begründung</p>

<p>Wir weisen jedoch darauf hin, dass landwirtschaftliche Nutzflächen unmittelbar an das Plangebiet grenzen. Auf diesen Flächen wird ggf. im Laufe des Jahres Wirtschaftsdünger (Gülle, Festmist oder Jauche) ausgebracht, so dass eine gewisse zeitweilige Geruchsbelästigung im Plangebiet demzufolge nicht grundsätzlich auszuschließen ist. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Erreichbarkeit benachbarter landwirtschaftlicher Nutzflächen mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften auch weiterhin gewährleistet bleiben muss.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen im weiteren Umfeld an das Plangebiet grenzen. Auf diesen Flächen wird ggfs. Im Laufe des Jahres Wirtschaftsdünger (Gülle, Festmist oder jauche) ausgebracht, so dass eine gewisse zeitweilige Geruchsbelästigung im Plangebiet demzufolge nicht grundsätzlich auszuschließen ist.</p> <p>Wir machen weiterhin darauf aufmerksam, dass durch die Ausweisung der geplanten Kompensationsfläche die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe nicht eingeschränkt werden dürfen.</p>	<p>zum Bebauungsplan Nr. Fl 04. Bei der Festlegung der Kompensationsmaßnahmen werden die landwirtschaftlichen Belange berücksichtigt.</p>
<p><b>7. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Aurich)</b></p>	<p><b>Vom 21.11.2022</b></p>
<p>Seitens der NLStBV-GB Aurich bestehen gegen die o.a. Bauleitplanung im Grunde keine Bedenken.</p> <p>Mit Bezug auf Punkt 3.2.2 des Umweltberichtes sollen externe Kompensationsmaßnahmen im weiteren Verfahren festgelegt werden. Sofern Kompensationsmaßnahmen im Nahbereich von Bundes – oder Landesstraßen geplant werden, werden ggf. 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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Festlegung externer Kompensationsmaßnahmen werden die Belange der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Aurich) berücksichtigt.</p> <p>Dem Wunsch nach Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung wird entsprochen.</p>
<p><b>8. LGLN, Katasteramt Leer</b></p>	<p><b>Vom 30.11.2022</b></p>
<p>Zu der o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes wird wie folgt Stellung genommen: Gegen den Entwurf der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine weiteren Bedenken.</p> <p>Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Fl 04 wird wie</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>folgt Stellung genommen:</p> <p>Im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung nach Absatz 41.3 W-BauGB (RdErl.d.Nds.SozM i.d.F. vom 18.04.1996 Nds. MBL. S. 835) weise ich nachrichtlich noch auf Folgendes hin:</p> <p>Die Planunterlage für den Bebauungsplan ist nicht vom Katasteramt gefertigt worden. Es kann daher auch nicht beurteilt werden, ob die Planunterlage den Anforderungen des oben genannten Erlasses entspricht. Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung durch das Katasteramt kann daher nicht zugesagt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlage für den Bebauungsplan Nr. FI 04 wurde vom Vermessungsbüro Beening erstellt.</p>
<p><b>9. Entwässerungsverband Oldersum/Ostfriesland</b></p> <p>Seitens des Entwässerungsverbandes Oldersum werden gegen die o.g. Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Die Oberflächenentwässerung ist zu gewährleisten.</p>	<p><b>Vom 28.11.2022</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>10. PLEDoc GmbH</b></p> <p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen</li> <li>- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH 6 Co.KG (NETG), Dortmund</li> <li>- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>- Uniper energy Storage GmbH, Düsseldorf: erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn</li> <li>- GasLINE Telekommunikationsgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEDoc GmbH)</li> </ul> <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von</p>	<p><b>Vom 17.11.2022</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die PLEDoc GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>

<p>uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	
<p><b>11. Wintershall Dea Deutschland GmbH</b></p>	<p><b>Vom 08.12.2022</b></p>
<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: Zum 01.Mai 2019 hat sich die Wintershall Holding GmbH (ehemals Wintershall AG) mit der DEA Deutsche Erdoel AG zusammengeschlossen. Leitungsauskünfte werden mittlerweile gemeinsam erteilt, diese Stellungnahme gibt daher Auskunft über die gesamten Anlagen der Wintershall Dea Deutschland GmbH.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>12. GASCADE Gastransport GmbH</b></p>	<p><b>Vom 24.11.2022</b></p>
<p>Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o.g. Vorhaben. Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH &amp; Co.KG.</p> <p>Nach Prüfung Ihres Vorhabens im Hinblick auf die 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 externe Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. In Ihren Unterlagen wird darauf hingewiesen, dass für die vollständige Kompensation externe Flächen in Anspruch genommen werden. Um für diese externen Kompensationsflächen eine Stellungnahme abgeben zu können, sind uns entsprechende Planunterlagen zu übersenden. Eine Auflistung der Flurstücke in der</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die GASCADE Gastransport GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>

<p>Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend.</p> <p>Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass Anfragen zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber über das kostenlose BIL-Onlineportal unter <a href="https://portal.bil-leitungsauskunft.de">https://portal.bil-leitungsauskunft.de</a> eingeholt werden können.</p>	
<p><b>13. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Luftfahrtbehörde)</b></p>	<p><b>Vom 07.12.2022</b></p>
<p>Gegen das vorgenannte Bauvorhaben der Samtgemeinde Hesel besteht aufgrund der von meiner Behörde wahrzunehmenden luftverkehrsrechtlichen Belange keine Bedenken. Belange der Luftfahrt bleiben unberührt. Diese werden vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, wahrgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>14. Sielacht Stickhausen</b></p>	<p><b>Vom 24.11.2022</b></p>
<p>Das Bebauungsplangebiet FI 04 „Östlich Unlander Straße“ liegt außerhalb des Verbandsgebietes der Sielacht Stickhausen.</p> <p>Es wird somit keine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Sollten Kompensationsmaßnahmen im Verbandsgebiet der Sielacht Stickhausen liegen, sind die satzungsmäßigen Abstände zu den Gewässern II. und III. Ordnung einzuhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>15. Tennet TSO GmbH</b></p>	<p><b>Vom 25.11.2022</b></p>
<p>Das im Betreff genannte Vorhaben berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange.</p> <p>Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p> <p>Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Wunsch, nicht weiter am Verfahren beteiligt zu werden, wird entsprochen.</p>
<p><b>16. LBEG</b></p>	<p><b>Vom 16.12.2022</b></p>
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Boden Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Realisierung des Baugebietes beachtet.</p>

Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Um die Ziele zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme (Niedersächsische Nachhaltigkeitsstrategie) und der Neuversiegelung (NAGBNatSchG § 1a) zu erreichen, ist eine verstärkte Berücksichtigung dieser Belange in Planungsprozessen erforderlich.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verhinderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemein schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtgehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschwächen zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

#### 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. Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung

Bergbaurechtliche Erlaubnisse oder Bewilligungen sind für das Plangebiet nicht im NIBIS-Kartenserver eingetragen.

<p>des des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung eines geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BbergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BbergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BbergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an <a href="mailto:markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de">markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de</a>.</p> <p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbauberechtigungen finden Sie unter <a href="http://www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte">www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte</a></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>Nach Auskunft des LBEG sind Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten über die Grundbücher der im Plangebiet liegenden Grundstücke zu erhalten. Die Grundbücher der im Plangebiet liegenden Grundstücke enthalten keine Hinweise auf Salzabbaugerechtigkeiten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>17. Gastransport Nord GmbH</b></p> <p>Nach unserer Prüfung befinden sich in diesem Bereich keine Erdgas-Hochdruckleitungen der Gastransport Nord GmbH. Weiterhin haben wir keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>Aufgrund der Nichtbetroffenheit bitten wir für dieses laufende Verfahren aus der Beteiligung genommen zu werden.</p> <p>Erfolgt die Nichtbetroffenheitsfeststellung bereits bei</p>	<p><b>Vom 18.11.2022</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Wunsch, nicht am weiteren Verfahren beteiligt zu werden, wird entsprochen.</p>

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.	
<b>18. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b>	<b>Vom 17.11.2022</b>
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Auf der Grundlage der im Bezug übersandten Unterlagen und Angaben bestehen seitens der Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage keine Bedenken gegen die Aufstellung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes.  Aufgrund der Lage des Plangebietes zum Flugplatz Wittmundhafen ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Ich weise bereits darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche nicht anerkannt werden können.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Vor dem Hintergrund zur Nähe des Plangebietes zum Flugplatz Wittmundhafen wird ein Hinweis Bestandteil der Planzeichnung und der Sachverhalt inhaltlich Bestandteil der Begründung.
<b>19. Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH</b>	<b>Vom 16.12.2022</b>
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Sachverhalt:**

Der Rat der Gemeinde Firrel hat am 15.11.2022 beschlossen, den Bebauungsplan FI 04 „Östlich Unlander Straße“ aufzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt.

Nunmehr ist über die im Rahmen dieser Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und die sich darauf ergebenden Abwägungsvorschläge zu beschließen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: keine



---

Johannes Poppen

**Anlagenverzeichnis:**

1. Abwägungsvorschläge