

GEMEINDE JEMGUM

Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 0101 „Böhmerwold, Lohnunternehmen Gruis“

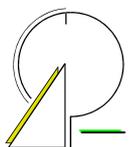
Beteiligung der Behörden und sonstiger Trä-
ger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

19.06.2017



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau
und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
2. Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
Katasteramt Leer
Westerende 2-4
26789 Leer
3. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Emden
Am Eisenbahndock 3
26725 Emden
4. Industrie- und Handelskammer für
Ostfriesland und Papenburg
Ringstraße 4
26721 Emden
5. Niedersächsischer Landesbetrieb für
Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
Betriebsstelle Aurich
Oldersumer Straße 48
26603 Aurich
6. Rheider Deichacht
Soltborg 19b
26844 Jemgum
7. aedes infrastructure services GmbH
Molkereistraße 1
26427 Esens
8. Gascade Gastransport GmbH
Kölnische Straße 108-112
34119 Kassel
9. PLEdoc GmbH
Gladbecker Straße 404
45326 Essen
10. Deutsche Telekom Technik GmbH
Hannoversche Straße 6-8
49084 Osnabrück
11. Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Heisfelder Straße 2
26789 Leer

12. Gemeinde Moormerland
Theodor-Heuss-Straße 12
26802 Moormerland

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Leer
Bergmannstraße 37
26789 Leer
2. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Außenstelle Meppen
Vitusstraße 6
49716 Meppen
3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Ostfriesland
Außenstelle Leer
Hauptstraße 68
26789 Leer
4. Ostfriesische Landschaft
Georgswall 1-5
26603 Aurich
5. Wasserversorgungsverband Rheiderland
Graf-Ulrich-Straße 36
26826 Weener
6. Sielacht Rheiderland
Soltborg 19b
26844 Jemgum
7. EWE Netz GmbH
Netzregion Ostfriesland
Ubbo-Emius-Straße 7-9
26789 Leer

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Leer Bergmannstraße 37 26789 Leer</p>	
<p>Die Gemeinde Jemgum plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0101 „Böhmerwold, Lohnunternehmen Gruis“, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortsicherung und Erweiterungsmöglichkeiten des etablierten Lohnunternehmens im derzeitigen Außenbereich der Gemeinde Jemgum zu schaffen.</p> <p>Die vorgesehene Nutzung macht auch die Änderung des Flächennutzungsplanes, der an dieser Stelle bisher Flächen für die Landwirtschaftlich vorsieht. erforderlich. Daher sollen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0101 und die entsprechende Änderung des. Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erfolgen.</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gaben Sie mir Gelegenheit zur Stellungnahme.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch hat die Gemeinde bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu den o. a. Bauleitplanungen nehme ich daher der Einfachheit halber in Form dieser zusammengefassten Stellungnahme - ohne dem von Ihnen vorzunehmenden Abwägungsprozess vorzugreifen - für die einzelnen von mir zu vertretenden Fachbereiche wie folgt Stellung:</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht gebe ich folgende Hinweise und Anregungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Umweltbericht wurde entsprechend meiner Anmerkungen in der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung ergänzt. Somit ist dieser nun transparenter und nachvollziehbarer. • Nachgearbeitet wurde u. a. an der Berücksichtigung ungenehmigt errichteter Anlagenteile, welche in den naturschutzfachlichen Bewertungen nicht als Status-quo angenommen werden können. Ich 	<p>Die einführenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Darstellung im Kapitel zum Schutzgut Pflanzen, welche Bereiche ungenehmigt errichtet wurden.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>bitte noch um präzisere Darstellung in Form einer Biotoptypen-Karte sowie in der textlichen Beschreibung der vorgefundenen Biotoptypen, welche dann als Grundlage für die Eingriffsbilanzierung genutzt werden kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vermisst werden ebenfalls noch detaillierte Aussagen zur geplanten Erschließung sowie eine Prognose zum zusätzlich erwarteten Verkehr und dessen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Insbesondere unter Nutzung des nach Osten abführenden Bovenhusener Wegs, der unmittelbar an das LSG und Vogelschutzgebiet angrenzt, bzw. in weniger als 300 m Abstand zum Plangebiet durch das Gebiet verläuft, können sich Wirkräume von einigen hundert Metern in das Schutzgebiet ergeben, die dessen Wertigkeit mindern. Die Untersuchung der Auswirkungen des prognostizierten zusätzlichen Verkehrs ist somit sowohl im Umweltbericht mit artenschutzrechtlichen Ausführungen des Kapitels 3.1.3 als auch in der FFH-VP zu konkretisieren. • Die: auf S. 19 ff der FFH-VP dargestellte Vermeidung baubedingter Auswirkungen durch eine „Konzentrierung der Bautätigkeiten in die Zeiträume außerhalb der Brut- und Rastzeiten findet sich nicht in den Festsetzungen wieder. Dies ist zu überarbeiten. • Im Übrigen verweise ich insbesondere zu den Inhalten der FFH-Verträglichkeitsprüfung auf meine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Das nun in der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB vorgelegte Dokument ist in wesentlichen Teilen unverändert. D.h. meine vorgetragenen Punkte haben bislang keine Berücksichtigung gefunden und werden daher inhaltlich aufrechterhalten. <p><i>Im Folgenden wird der Teil der Stellungnahme des Landkreises Leer, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung einging und sich auf die FFH-VS bezog, mitsamt der dazugehörigen Abwägungsvorschläge aufgeführt.</i></p> <p><u>Zur FFH- VP</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Vorbelastung durch den gewerblichen Betrieb kann in die Prüfung eingestellt werden. Wie oben erläutert, sind jedoch als Status- 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es werden im Rahmen des Umweltberichtes sowie der FFH-VS die bisher getroffenen Aussagen zu der Erschließung konkretisiert. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie in Bezug auf die Schutz- und Erhaltungsziele des EU-Vogelschutzgebietes sind jedoch bereits aktuell abschließend auf die optischen und akustischen Effekte dargestellt und bewertet. Im Rahmen des für die Beurteilung der Auswirkungen zu Grunde gelegten Schallgutachtens fanden die zusätzlichen Verkehre bereits bei der Festsetzung der Schallkontingent Berücksichtigung, so dass es keine Änderungen der Aussagen geben wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Festsetzungen entsprechend überarbeitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung wurden im Rahmen der Abwägung umfangreich abgewogen und, soweit erforderlich, in der Entwurfsfassung der FFH-VS eingearbeitet.</p> <p><i>Im Folgenden wird der Teil der Stellungnahme des Landkreises Leer, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung einging und sich auf die FFH-VS bezog, mitsamt der dazugehörigen Abwägungsvorschläge aufgeführt.</i></p> <p>Der Anregung wird gefolgt und der Status-Quo, welcher als Vorbelastung berücksichtigt wird, noch einmal detaillierter dargestellt. Die ohne Geneh-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>quo nur die Anlagenteile in die Untersuchung einzustellen, für die eine Genehmigung vorliegt. Ohne entsprechende Genehmigungen errichtete Anlagen und Nutzungen sind als Änderung gegenüber des Satus-Quo als Auswirkungen der Planung möglichst präzise zu bewerten.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Annahme, dass die Erheblichkeitsschwelle aufgrund von Vorbelastungen höher liegt, ist unzutreffend und würde auch die Verpflichtung des Landes Niedersachsen, die Schutz- und Erhaltungsziele im Vogelschutzgebiet V06 zu realisieren, konterkarieren (s. hierzu auch Urteil des VG Oldenburg Az: 5 A 5019/12). <p>Zudem bereitet die Bauleitplanung eine Ausdehnung der vorhandenen Strukturen in westliche Richtung vor. Damit dehnt sich die gewerblich Bebauung trotz Vorbelastung spürbar in Richtung der Schutzgebietsgrenze aus. Dies ist in den Unterlagen auch deutlich so darzustellen und zu prüfen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>Zu S. 24 f:</u> Die Angaben zu den Fluchtdistanzen nach GARNIEL (2010) beziehen nur die unteren Werte einer Spanne ein. Die Räume sind entsprechend der oberen Spanne neu zu ermitteln. Ferner sind die Aussagen für die weiteren Arten, welche innerhalb des Untersuchungsgebietes festgestellt bzw. vermutet werden, entsprechend der Lokalisation anzupassen und nicht lediglich unter der Annahme eines hypothetischen Störbereichs von 350 m zu bewerten. Die artbezogenen Aussagen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen sind im Übrigen auch in die artenschutzrechtliche Prüfung einzustellen. 	<p>migung errichteten Anlagen und Nutzungen wurden jedoch bereits als Neuanlage bei der Ermittlung der Wirkfaktoren und Bewertung der Auswirkungen berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht nachvollziehbar, auf was sich der Hinweis bezieht, da eine Aussage dass die Erheblichkeitsschwelle aufgrund von Vorbelastungen höher liegt im Gutachten nicht getroffen worden ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausdehnung der gewerblichen Bebauung nach Westen ist in den Darstellungen (vgl. Abb. 5 der FFH-VS) enthalten und auch bei den Auswirkungsprognosen berücksichtigt. Die vorhandene Vorbelastung bezieht sich primär auf die Wirkungen der vorhandenen Gehölze, die einen deutlichen störenden Wirkraum um das vorhandene Gebiet entfalten. Innerhalb dieses bereits aktuell gestörten Raumes wird die gewerbliche Erweiterung durchgeführt, so dass dieses keine zusätzlichen Störwirkungen optischer Natur entfaltet. In Bezug auf die akustischen Auswirkungen werden die Berechnung des Gutachterbüros IEL zu Grunde gelegt, bei dem keine Vorbelastungen relevant sind. Die Ausführungen dazu werden noch einmal überprüft und ggf. zur besseren Nachvollziehbarkeit konkretisiert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die in Garniel (2010) genannten Fluchtdistanzen werden neben den bereits berücksichtigten Effektdistanzen ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Anregung teilweise gefolgt. Der als Vorbelastung zu Grunde gelegte optische Störbereich von 350 m ist den aktuellsten Literaturangaben entnommen und wurde in einem vergleichbaren Projekt von Seiten des Landkreises Leer für die Beurteilung von optischen Störeffekten gefordert. Insofern ist dieser Störbereich nicht als hypothetisch zu bezeichnen, sondern ergibt sich aus den vorhandenen Strukturen und deren Effekten. Es werden im Rahmen der FFH-VS bereits alle in der Schutzgebietsverordnung aufgelisteten sowie im Standarddatenbogen enthaltenen Vogelarten betrachtet und Aussagen zu den Auswirkungen</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> • <u>S. 12 (Kap. 5.1.2), S. 23 und S. 27</u>: Die Ausführungen sind zum Teil unvollständig (unvollständige Sätze / Absätze). • Der auf S. 13 angeführte Verweis auf ausführliche Darstellung des Brutvogel-Vorkommens im Untersuchungsgebiet im Umweltbericht nicht zutreffend (s. Anmerkung oben hierzu). <p>Der Beurteilung der Erheblichkeit wird eine Bauausschlusszeit während der Brut- und Rastzeit wertgebender Vogelarten vorausgesetzt (s. bspw. S. 20 FFH-VP). Damit diese verbindlich wird, ist eine entsprechende Festsetzung in die Planurkunde aufzunehmen</p> <p>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht weise ich auf Folgendes hin:</p> <p>Die in meiner Stellungnahme vorgebrachten bodenschutz- und abfallrechtlichen Belange wurden nicht berücksichtigt.</p> <p>Auf den in meiner früheren Stellungnahme zu Ziffer 4 (Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes) genannten Hinweis, dass es aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung um eine gefahrenverdächtige Betriebsfläche handelt, wurde im Umweltbericht nicht eingegangen.</p> <p>Insofern ist der Belang auf Nachweis des Vorliegens gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht abgehandelt.</p> <p>Ziffer 6 Punkt 6 der Begründung zu beiden Plänen („Baustellenabfälle und mineralische Abfälle“) wurde in den aktuellen Planunterlagen gestrichen, obwohl die o.g. Hinweise nicht berücksichtigt wurden.</p>	<p>gen des Projektes für diese Arten getroffen. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Abarbeitung wird eine detaillierte Darstellung der Auswirkungen ergänzt, um zu einer besseren Nachvollziehbarkeit zu gelangen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die FFH-VS in den genannten Punkten überarbeitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die FFH-VS in dem genannten Punkt überarbeitet.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 15 wird entsprechend der Stellungnahme in Bezug auf eine Bauausschlusszeit außerhalb der Rastzeit ergänzt</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfolgte eine fach- und sachgerechte Abwägung der aus bodenschutzrechtlicher Sicht vorgetragenen Hinweise mit der entsprechenden notwendigen Einarbeitung in die Begründung der Verfahrensunterlagen. Der Umweltbericht wird ebenfalls dahingehend ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass darauf hingewiesen wird, dass heute keine Verdachtsflächen vorliegen und dass davon auszugehen ist, dass gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen Ablagerungen zu Tage treten, ist entsprechend ein Bodenmanagement im Zuge der Bauausführung durchzuführen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ziffern zu Baustellenabfällen und mineralischen Abfällen wurden auf Anregung des Landkreises Leer nach der frühzeitigen Beteiligung gestrichen. Die in der frühzeitigen Beteiligung durch den Landkreis vorgebrachten Anmerkungen wurden durch die Gemeinde übernommen, der Anregung wurde folglich schon nach der frühzeitigen Beteiligung gefolgt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Das Plangebiet ist als Suchraum für schutzwürdige Böden ausgewiesen. Im Umweltbericht wird ausschließlich Bezug auf die NIBIS-Karten des LBEG Bezug genommen. Diese Karten stellen jedoch keine parzellenscharfe Beurteilung dar. Anhand der Ausführungen im Umweltbericht ist nicht erkennbar, inwieweit die tatsächlich vorliegende Bodenart vor Ort überprüft wurde. Eine konkrete Bewertung kann Auswirkungen auf den Kompensationsbedarf haben. Dieses gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund der Minimierung der Flächeninanspruchnahme und dem Schutz landwirtschaftlich genutzter Flächen.</p> <p>Unbegründet bleibt, wann im Rahmen der aktuellen Planungen die Flächengröße der versiegelten und überbauten Flächen vergrößert wurde.</p> <p>Zudem weise ich darauf hin, dass die für die einzelnen Sondergebiete festgesetzten Nutzungen in eigenständigen Genehmigungsverfahren zu beregeln sind, d. h., die Festsetzungen berechtigen noch nicht zur Umsetzung der Nutzungen.</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann zu den o.g. Bauleitplanungen derzeit keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.</p> <p>Folgende Punkte sind klärungsbedürftig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestehende Gewässer III. Ordnung sind im Plangebiet zu erhalten, der Wasserabfluss ist jederzeit zu gewährleisten. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da das Plangebiet vollumfänglich und nicht randlich innerhalb eines Suchraums für schutzwürdige Böden liegt und in der Umgebung befindliche über den NIBIS abrufbare Bohrungsprofile diesen Bodentyp, der als schutzwürdig eingestuft wird, bestätigen, ergeben sich keine Hinweise darauf, dass eine finanziell aufwändige bodenkundliche Kartierung wirtschaftlich sinnvoll eine Verringerung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden bewirkt. Die Flächen, die für die Kompensation vorgesehen sind, gehören zudem dem Eigentümer des Lohnunternehmens. Es ist also nicht davon auszugehen, dass diese Umnutzung zu Einschränkungen von Entwicklungsmöglichkeiten anderer landwirtschaftlicher Betriebe führen wird. Eine Untersuchung zur Ermittlung ggf. vorhandener Grenzen schutzwürdiger Bereiche innerhalb des Plangebietes wird demzufolge nicht durchgeführt. Der Umweltbericht wird zu dieser Thematik erläuternd ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des ersten Verfahrensschrittes wurde der Anregung der Niedersächsischen Landesforsten gefolgt und aufgrund dessen die Entfernung der nördlichen Eingrünung in der Entwurfsfassung vorgesehen. Aufgrund dessen hat sich in der Entwurfsfassung der Anteil versiegelbarer Fläche gegenüber der Vorentwurfsfassung um knapp 880 m² erhöht.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Gewässer III. Ordnung werden durch die vorliegende Bauleitplanung in ihrem Bestand nicht verändert und bleiben somit erhalten.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> • Bereits in meiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde auf das Erfordernis der Einreichung eines Oberflächenentwässerungsplanes hingewiesen. Dieser ist bisher nicht bei meinem Amt für Wasserwirtschaft eingegangen und ist den im Rahmen dieser Beteiligungsstufe vorgelegten Unterlagen nicht beigelegt. Auch fehlt eine Beschreibung der geplanten Versiegelung der Lagerflächen. • Verunreinigtes Oberflächenwasser darf nicht in Gräben eingeleitet werden. • Die vorgesehene Lagerung von Grünabfällen ist gesondert zu betrachten und ggfls. wasserrechtlich getrennt zu beantragen. <p>Eine abschließende Stellungnahme bleibt vorbehalten.</p> <p>Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>Baudenkmalpflegerische Belange</u> sind von den Planungen nicht betroffen.</p> <p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange</u> Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologischen Verdachtsfläche. Bei dem betroffenen Planbereich handelt es sich um einen älteren Siedlungsbereich, der bereits in der Preußischen Landesaufnahme von 1891 dargestellt ist.</p> <p>Es ist folglich davon auszugehen, dass archäologische Belange berührt sein können. Ich verweise auf die Stellungnahme des archäologischen Dienstes der Ostfriesischen Landschaft vom 17.08.2016. Die Hinweise sind in die Begründung der Aufstellung des B-Planes Nr. 0101, S. 4 unter Punkt 4.2 bereits aufgenommen worden.</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Im Rahmen der o.a. Bauleitplanungen wurde durch die Fa. IEL GmbH eine schalltechnische Stellungnahme (Nr. 3762-15-LI) inkl. Ergänzung hierzu</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es ist zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt, welche Versiegelung der Lagerflächen vorgesehen ist und welche Stoffe hier später gelagert werden sollen. Der Nachweis des schadlosen Wasserabflusses muss daher im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch den Vorhabenträger im Rahmen der Umsetzungsabsichten auf Genehmigungsebene beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung gemäß der nebenstehenden Stellungnahme angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wurde auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung gefolgt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>(Nr. 3762-15-LI_O1_O1) erstellt. In der schalltechnischen Stellungnahme wurden auf Grundlage der DIN 5691 Geräuschkontingente für die jeweils vorgesehenen Teilflächen des Sondergebietes festgesetzt. In der ergänzenden Stellungnahme vom 14.09.2016 wurde durch die Fa. IEL GmbH nachgewiesen, dass an den nächstgelegenen Wohnhäusern die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm auch bei Ausnutzung der vorgegebenen Geräuschkontingente eingehalten und somit keine unzulässigen Beurteilungspegel erzeugt werden.</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Zu beachten ist, dass es entsprechend eines Urteils des OVG Koblenz (8 C 10729/08) vom 26.03.2009 im Bebauungsplan notwendig ist, alle im Bebauungsplan genannten Normen nach Inhalt, Datum, bzw. Ausgabe sowie der Stelle an der sie eingesehen oder bezogen werden können, genau zu bezeichnen. Dies fehlt hier aus immissionsschutzrechtlicher Sicht.</p> <p>Weitere Pläne und Vorhaben, die zu berücksichtigen wären, sind mir derzeit nicht bekannt.</p> <p>Aus planungsrechtlicher Sicht nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1.) Wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen, halte ich es für erforderlich darzulegen, inwieweit die im Umweltbericht aufgelisteten allgemeinen Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen hier durchgeführt werden sollen. Die Maßnahmen sind danach verbindlich festzusetzen.</p> <p>Insbesondere sind aufgrund der großen Freiflächen weiterhin die Fragen der zulässigen Beleuchtung und Befestigung zu klären.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Umweltberichts wurden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in zwei Kategorien: „Festgesetzte“ sowie „Allgemeine“ Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unterteilt. Einige Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und –minimierung Rechnung und werden daher verbindlich festgesetzt, während allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zu berücksichtigen, aber nicht zwingend umzusetzen sind. Dies ist den Verfahrensunterlagen so zu entnehmen.</p> <p>In Bezug auf eine Beleuchtung der Flächen ergeben sich u. a. aufgrund der Vorbelastungen keine Notwendigkeiten für eine Beregelung. Im Hinblick auf eine zukünftige Befestigung ist zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt, welche Art der Versiegelung der Lagerflächen vorgesehen ist und welche Stoffe hier später gelagert werden sollen. Dieser Konkretisierungsgrad ist der nachfolgenden Genehmigungsplanung vorbehalten.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>2.) Die in der Begründung auf S. 1 angegebene Plangebietsgröße widerspricht der hierzu auf S. 35 im Umweltbericht getroffenen Aussage (6,5 ha/ ca. 6.33 ha). Die Angaben sollten in Einklang gebracht werden.</p> <p>3.) Auf S. 5 der Begründung wird unter Punkt 5.1 im ersten Absatz von „vier Sondergebieten“ geschrieben. Diese Angabe ist nicht korrekt und auf „fünf“ zu aktualisieren.</p> <p>4.) Auf S. 7 der Begründung findet sich jeweils unter Punkt 5.3 und 5.4 die Bezeichnung „SO 4“. Gemeint ist an dieser Stelle jedoch offensichtlich das „SO 5“ (Standort des zukünftigen Bürogebäudes). Die Angaben sind zu korrigieren.</p> <p>5.) Sowohl in der Begründung (5. 7, Punk.t 5.2.2) als auch in den Textlichen Festsetzungen (TF Nr. 9) finden sich Ausführungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von geringfügigen Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile Diese Ausführungen sind im Sinne des Bestimmtheitsgebotes zu konkretisieren. Es wird ange-regt, die maximal zulässige Überschreitung zu definieren.</p> <p>6.) Die Festsetzung „a = abweichende Bauweise“ setzt als Abweichungsregelung zunächst die grundsätzliche Festsetzung der offenen bzw. geschlossenen Bauweise voraus. Diese wäre in der Textlichen Festsetzung zu ergänzen.</p> <p>7.) Die TF Nr. 5 dient u. a. der Festsetzung „einer betriebszugehörigen Wohneinheit“. Als Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 ist die von dieser Festsetzung begünstigte Personengruppe und der tatbestandliche besondere Wohnbedarf näher zu bestimmen. Analog der in den §§ 8 d 9 BauNVO enthaltenen Bestimmungen sollte auf eine „Wohnung für Aufsichts- und Bereit-schaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Be-trieb (Lohnunternehmen) zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist“, abgestellt werden.</p> <p>8.) Zur TF Nr. 7 ist anzumerken, dass derzeit Carports als überdachte Stell-plätze von der Festsetzung nicht erfasst werden, möglicherweise ist dies nicht beabsichtigt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die Angaben vereinheitlicht.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Anzahl korrigiert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Bezeichnung korrigiert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, es erfolgt eine Konkretisierung.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, es wird grundsätzlich eine offene Bauweise vorgegeben, mit den definierten Abweichungen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, es erfolgt eine Konkretisierung.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, es erfolgt eine Konkretisierung.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>9.) In der TF Nr. 8. ist der untere Bezugspunkt wie folgt zu konkretisieren: „Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der jeweils nächsten Erschließungsstraße“</p> <p>10.) Die TP Nr.9 beginnt mit „Ausgenommen von dieser Regelung...“. Hier ist offensichtlich die vorherige TF Nr. 8 gemeint. Diese ist aus Gründen der Eindeutigkeit als solche zu benennen. (Zur Bestimmtheit der Ausführungen zur geringfügigen Höhenüberschreitung vgl. Nr. 5 meiner Anmerkungen.)</p> <p>11.) Die Ausführungen der zu verwendenden Pflanzenarten in der TF Nr. 11 sind nicht deckungsgleich mit den Ausführungen im Umweltbericht (S. 30). Die Angaben sind in Einklang zu bringen. Zusätzlich rege ich an, auch die geforderte Besatzdichte für die Anpflanzung (Pflanzschema) im Sinne einer hinreichenden Bestimmbarkeit der Festsetzung zu ergänzen.</p> <p>12.) Da diese Planung keine Örtlichen Bauvorschriften beinhaltet ist § 84 NBauO als Rechtsgrundlage aus der Präambel zu entfernen.</p> <p>13.) In der Planzeichnung wird unter Nr. 2 die maximal zulässige Gebäudehöhe aufgeführt. Die Erläuterung ist dabei um den Zusatz „z. B.“ zu ergänzen (sofern die Angabe 9,50 m enthalten bleiben soll), denn in der Planung werden auch weitere Gebäudehöhen festgesetzt.</p> <p>14.) Es wird empfohlen, in der Planurkunde zur 25. Flächennutzungsplanänderung die Bemaßungsangaben zu ergänzen.</p> <p>Ich bitte, die Hinweise und Anregungen im weiteren Planverfahren zu beachten.</p> <p>Insbesondere weise ich darauf hin, dass eine fehlerhafte FFH Prüfung (vgl. meine Ausführungen aus naturschutzfachlicher Sicht) einen beachtlichen Verfahrensfehler darstellen würde, der zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, es erfolgt eine Konkretisierung.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, es erfolgt eine Konkretisierung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Angaben werden vereinheitlicht und um ein Pflanzschema ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die konkrete Abgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 0101 zu entnehmen, die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist nicht parzellenscharf.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Außenstelle Meppen Vitusstraße 6 49716 Meppen</p>	
<p>Aus Sicht des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie Meppen - Bereich Bergbau - wird zu dem o.a. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe des Plangebietes verlaufen Gashochdruckleitungen folgender Betreiber:</p> <p>WINGAS GmbH Friedrich-Ebert-Straße 160 34119 Kassel</p> <p>EWE Netz GmbH Cloppenburger Str. 302 261330 Cloppenburg</p> <p>Wintershall Holding GmbH Postfach 12 65 49403 Barnstorf</p> <p>Gastransport Nord GmbH An der Großen Wisch 9 26133 Oldenburg (Oldb)</p> <p>Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft mbH & Co. KG Eichendorffstr. 36 a 26655 Westerstede</p> <p>Bei den Leitungen sind Schutzabstände zu beachten. Diese Bereiche sind von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten.</p> <p>Bitte beteiligen Sie die Unternehmen am weiteren Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da sich die Leitungen deutlich außerhalb des Geltungsbereichs der Planungen befinden, haben diese Leitungen keinerlei Auswirkungen auf die vorliegenden Planung oder umgekehrt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Ostfriesland Außenstelle Leer Hauptstraße 68 26789 Leer</p>	
<p>Stellungnahme vom 27.04.2017:</p> <p>Zu der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0101 haben wir mit unserem Schreiben vom 26.08.2016 eine Stellungnahme abgegeben, auf die wir an dieser Stelle verweisen.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass durch die Ausweisung von Kompensationsflächen die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe nicht eingeschränkt werden dürfen.</p> <p>Stellungnahme vom 26.08.2016:</p> <p><i>Grundsätzlich bestehen gegen die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0101 „Böhmerwold, Lohnunternehmen Gruis“ in der Gemeinde Jemgum aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</i></p> <p><i>Wir machen darauf aufmerksam, dass durch die Ausweisung von Kompensationsflächen die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe nicht eingeschränkt werden dürfen.</i></p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Flächen, die für die Kompensation vorgesehen sind, gehören dem Eigentümer des Lohnunternehmens. Es ist also nicht davon auszugehen, dass diese Umnutzung zu relevanten Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten führen wird.</i></p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Ostfriesische Landschaft Georgswall 1-5 26603 Aurich</p>	
<p>Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen. Wir halten unsere Stellungnahme vom 17.08.2016 inhaltlich aufrecht und bitten Sie, dies in die textlicher Form zu übernehmen. Eine Kopie unserer Stellungnahme legen wir diesem Schreiben bei.</p> <p>In der Begründung unter Punkt 4.2.1 Bodendenkmale haben Sie unsere Auflagen übernommen. Uns ist dabei ein Tippfehler aufgefallen. Der Satz muss heißen..</p> <p>Da im Bereich Bovenhusener Weg die Siedlungsreihe der Aufstrecksiedlung St. Georgiwold endet und nach Westen abknickt, muss in diesem Bereich mit Bodenfunden gerechnet werden.</p> <p>Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen.</p> <p>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, wo- nach 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>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die bereits aufgenommene Formulierung gemäß der nebenstehenden Stellungnahme korrigiert wird.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge								
<p>Wasserversorgungsverband Rheiderland Graf-Ulrich-Straße 36 26826 Weener</p> <p>Seitens des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland bestehen keine Bedenken zur Änderung des o. g. Bebauungsplanes.</p> <p>In dem Bebauungsgebiet befindet sich eine Trinkwasserleitung PVC DN 80, diese ist bei der Planung zu berücksichtigen. Sollte die Versorgungsleitung in dem Bereich verlegt werden müssen, so gehen wir hier vom Verursacherprinzip aus. Die Kosten sind durch den Veranlasser zu erstatten.</p> <p>Diesbezüglich wurden für diesen Bereich Durchflussmessungen für Löschwassermengen vorgenommen. (08/2016)</p> <p>Das örtliche Versorgungsnetz weist für die Dauer der Messung folgende Werte auf:</p> <table border="1" data-bbox="212 786 631 853"> <tr> <td>Messstelle</td> <td>M1</td> <td>~</td> <td>102 m³/h</td> </tr> <tr> <td></td> <td>M2</td> <td>~</td> <td>40 m³/h</td> </tr> </table> <p>Die Einzelentnahmemengen an den Hydranten (Messpunkte) sind an den Tagen mit einer normalen Versorgungssituation der öffentlichen Trinkwasserversorgung recht leistungsfähig und erreichen im Einzelbetrieb je Hydrant bis zu 102 m³/h entsprechend rd. 1700 l/min.</p> <p>Für die gemessene Löschwassermenge kann der Wasserversorgungsverband Rheiderland keine haftungsrechtliche Garantie übernehmen, da sich die Druckverluste in den Spitzenlastzeiten bezogen auf die Tagesmenge und insbesondere in Zeiten höherer Abgabemengen - z. B. im Sommer mit langer Trockenheit und hohen Temperaturen - sehr stark erhöhen und die zur Verfügung stehende Menge stark reduziert wird.</p> <p>Mit steigender Verbrauchsmenge erhöhen sich die Rohrreibungsverluste in einem quadratischen Verhältnis, so dass beim gleichzeitigen Betrieb mehrerer Hydranten im weit verzweigten Rohrnetz des WVV-Rheiderland wesentlich ungünstigere Betriebsbedingungen in dem betreffenden Gebiet vorhanden sein werden.</p>	Messstelle	M1	~	102 m³/h		M2	~	40 m³/h	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Leitung wird nach derzeitigem Stand durch die Planung nicht berührt. Sollte eine Anpassung der Lage in Zukunft erforderlich werden, so wird der Verursacher hierfür die Planung und die Kosten übernehmen müssen.</p> <p>Die Ausführungen zur Löschwassermenge werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
Messstelle	M1	~	102 m³/h						
	M2	~	40 m³/h						

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Sielacht Rheiderland Soltborg 19b 26844 Jemgum</p>	
<p>Gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen seitens der Sielacht Rheiderland keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Das anfallende Oberflächenwasser kann nur geregelt in die anliegenden Gräben abgeführt werden, jegliche Belastung des Wassers durch die Lagerung von Abbruchmaterialien und Gartenabfällen ist auszuschließen.</p> <p>Der geplante Räumstreifen an dem Gewässer III. Ordnung an der westlichen Seite des Plangebietes muss jederzeit für die Räumfahrzeuge befahrbar bleiben. Jegliche Einschränkung durch Bebauung, Einzäunungen und Bepflanzung ist dort auszuschließen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Nachweis des schadlo- sen Wasserabflusses muss im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.</p> <p>Der Räumstreifen ist planungsrechtlich (zeichnerische und textliche Fest- setzung) abgesichert.</p>
<p>EWE Netz GmbH Netzregion Ostfriesland Ubbo-Emius-Straße 7-9 26789 Leer</p>	
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Be- lange.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Stand- orten (Bestand) erhalten bleiben 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>Über die genaue Art und Lage der Anlagen informieren Sie sich bitte im Rahmen einer Planauskunft. Diese ist abrufbar über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abru- fen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Leitung wird nach der- zeitigem Stand durch die Planung nicht berührt. Sollte eine Anpassung der Lage in Zukunft erforderlich werden, so wird der Verursacher hierfür die Planung und die Kosten übernehmen müssen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Hinrich Willms unter der folgenden Rufnummer: 0491-99754247.</p>	

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Dr. Conring und Kollegen
Rechtsanwälte und Notare GbR
Norderstraße 40
26806 Weener

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Bürger 1:	
<p>Zu dem ausliegenden Plan folgende Hinweise und Anregungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In der Begründung (Teil I) heißt es zu Ziffer 6: Verkehrliche und technische Infrastruktur: Die HAUPTerschließung des Lohnunternehmens erfolgt von Osten über die landwirtschaftliche Hofstelle .Die nördliche Zufahrt vom Bovenhusener Weg dient lediglich zur Erschließung des Wohn- und Verwaltungsgebäudes im Bereich der SO 5. <p>Die Gemeinde Jemgum müsste durch Beschilderung klarstellen, dass sich der Verkehr an diese Vorgaben hält. Die Beschilderung müsste am Bovenhusener Weg dort erfolgen, unmittelbar am Anschluss an die Hauptzufahrt zum Plangebiet an der östlichen Seite des Plangebietes. Wird das geschehen?</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Im Bereich SO 2 soll Sand bis zur Höhe von 3,50 m abgelagert werden. Es muss sichergestellt werden, dass leichter Sand nicht bei stärkeren Winden in größerem Umfange über die Grenzen des Plangebietes geweht werden kann. <p>Zu der Abwehr solcher Gefahren müssten Auflagen getroffen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Beschilderung von Straßen ist nicht Gegenstand von Bebauungsplänen. Die Gemeinde wird in Abstimmung mit dem Lohnunternehmen über eine geeignete Beschilderung beraten und diese dann ggf. im Zuge der Erschließungsplanung vor Ort aufstellen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist korrekt, dass durch diesen Bebauungsplan Lagerflächen vorbereitet werden. Die festgesetzte Höhe im Bereich der Lagerflächen bezieht sich lediglich auf die Höhe der zulässigen Anlagen u. a. Schall- und Sichtschutzeinrichtungen sowie Stützmauern. Wo und in welchem Umfang später hier einmal Sand gelagert wird durch den Bebauungsplan nicht geregelt. Die genauen Auflagen zur Lagerung der genannten Stoffe erfolgt im nachfolgenden Genehmigungsverfahren. Hier können dann auch Auflagen zur Lagerung von Sand wie z. B. Bewässerung oder Abdeckung getroffen werden, um Sandflug und Staubbildung zu vermeiden.</p>