

Gemeinde Jemgum

Bebauungsplan Nr. 0306 „Ditzum – Am Schöpfwerkstief“

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge nach
frühzeitiger Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Aurich	15.03.2022
2. Landwirtschaftlicher Hauptverein für Ostfriesland e.V.	15.03.2022
3. LGLN Hannover	18.03.2022
4. Bundeswehr	18.03.2022
5. NLKWN	24.03.2022
6. Sielacht Jemgum	23.03.2022
7. Gascade Leitungsauskunft	24.03.2022
8. Deutsche Telekom Technik GmbH	28.03.2022
9. Ostfriesische Landschaft	29.03.2022
10. Wasserversorgungsverband Rheiderland	01.04.2022
11. WSV Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ems-Nordsee Emden	05.04.2022
12. Landkreis Leer	06.04.2022
13. LBEG Hannover	12.04.2022
14. Vodafone 1 und 2	13.04.2022

Von folgenden Trägern wurden keine Hinweise/Anregungen gegeben:

15. Luftfahrt Bundesamt (LBA)	15.03.2022
16. Pledoc GmbH	16.03.2022
17. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	22.03.2022
18. Rheider Deichacht	23.03.2022
19. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg	24.03.2022
20. Stade Weener	06.04.2022

Bürgern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

Von folgenden Trägern wurden Hinweise gegeben:

1 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr 15.03.2022	
Aurich	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Seitens der NLStBV-GB Aurich bestehen gegen die o. a. Bauleitplanung im Grunde keine Bedenken.</p> <p>Mit Bezug auf Punkt 4.2 des Umweltberichtes sollen externe Kompensationsmaßnahmen im weiteren Verfahren benannt 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>Der Hinweis wird ggf. beachtet.</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 beachtet.</p>

2 Landwirtschaftlicher Hauptverein für Ostfriesland e.V. 15.03.2022	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Aufgrund Ihres Schreibens vom 04.03.2022 teile ich Ihnen nachstehend unsere Anregungen und Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0306 der Gemeinde Jemgum mit.</p> <p>Wegen der generellen Flächenknappheit im Gemeindegebiet halten wir es für angebracht, zunächst Verdichtungs- und Aufwertungsmaßnahmen in den Ortskernen und bestehenden Wohnsiedlungen einer Ausweisung neuer Wohngebiete vorzuziehen. Nur eine konsequente Innenentwicklung kann gewährleisten, dass möglichst wenig landwirtschaftlichen Nutzflächen durch die Bebauung oder Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Wir widersprechen Ihrer Aussage in der Begründung, die Ausweisung wäre mit den Belangen der Landwirtschaft vereinbar, weil die im Umfeld des Plangebietes ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe bereits heute durch die vorhandene Bebauung eingeschränkt sind. Gerade aufgrund dieser Vorbelastung muss jede weitere Einschränkung vermieden werden.</p>	<p>Es stehen der Gemeinde Jemgum in Ditzum keine ausreichenden Flächen für eine Innenverdichtung zur Verfügung. Dieser Aspekt wurde schon im Verfahren zur Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes für diese Fläche ausführlich dargelegt. Durch die Planung erfolgt keine Einschränkung der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe.</p> <p>Der Zugang zu den Flächen ist weiterhin gewährleistet.</p>

<p>Eine zusätzliche Versiegelung von Grünland ist aufgrund der zunehmenden Starkregenereignisse unbedingt zu vermeiden. Der irreversible Verlust von 18.265 m² ist vor diesem Hintergrund weniger wegen der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser, sondern vielmehr aus Gründen des Hochwasserschutzes aus unserer Sicht nicht zu verantworten. Wegen der Lage der Baugrundstücke unmittelbar am Sieltief ist hier jedoch kein Regenrückhaltebecken erforderlich. Eine Aufweitung der vorhandenen Entwässerungsgräben reicht aus.</p>	<p>Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zur Oberflächenentwässerung wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.</p>
<p>Bei einer Ausweisung als Wohngebiet ist sicher zu stellen, dass die Nutzung des angrenzenden Intensivgrünlandes weiterhin uneingeschränkt gewährleistet bleibt und nicht bei etwaigen Konflikten mit der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung behindert wird. Das umfasst z. B. etwaige unaufschiebbare Bewirtschaftungsmaßnahmen, die Emissionen gleich welcher Art auf den angrenzenden Wohnbaugrundstücke bewirken könnten.</p>	<p>Immissionen infolge der Bewirtschaftung landwirtschaftliche Fläche im Umfeld sind von den Anwohnern hinzunehmen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>Hinsichtlich der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB richtet sich unsere Einwendung besonders gegen den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen, der nicht nur die bebaute Fläche von 3,62 ha, sondern zusätzlich 4,17 ha Kompensationsfläche umfassen soll. Da ist aus unserer Sicht unbedingt ein flächenschonender Ansatz zu wählen. Beispielsweise durch Zahlung eines Ersatzgeldes, dass zur Förderung von Gelee- und Küstenschutzmaßnahmen im angrenzenden VSG verwendet werden sollte. Eine Aufweitung der vorhandenen Gräben, wie bereits oben genannt, bietet ebenfalls reichlich Kompensationspotential. Durch Gewässerrandstreifen lassen sich Vernetzungselemente mit hoher Biodiversität schaffen, die ggf. auch Vorgabe für die Anlage von Privatgrundstücken sein können. Artenvielfalt und Ressourcenschutz sind gesamtgesellschaftliche Aufgaben, zu denen nicht nur die Kommunen, sondern auch private Anlieger verpflichtet werden sollten</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Aspekte werden bei der Auswahl von Kompensationsmaßnahmen mit einbezogen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die nebenstehend vorgeschlagene Zahlung eines Ersatzgeldes gem. § 1a (3) BauGB zum Ausgleich und Ersatz erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes der Bauleitplanung nicht zulässig ist.</p>

3 LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst		18.03.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p>		

<p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.</p>	
<p>Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gern. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmitelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</p>	<p>Eine Luftbildauswertung wurde bereits durchgeführt, es wurde kein Handlungsbedarf für die Fläche festgestellt.</p>

4 Bundeswehr		18.03.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gern. § 14 Luftverkehrsgesetz.</p> <p>Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

<p>Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.</p> <p>Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.</p> <p>Zudem liegt es im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Brockzetel,</p> <p>Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-II-343-22-BBP ausschließlich an folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

5 NLKWN	24.03.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden, wenn folgende Punkte beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In den weiteren Planungen ist ein Oberflächenentwässerungskonzept zu erstellen. Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist zu gewährleisten. Faktoren wie Klimawandel und Starkregenereignisse sind bei der Konzeption zu berücksichtigen. - Im Plangebiet ist mit sulfatsauren Böden zu rechnen (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/7permlink=1jgMd3Rp). Bei Eingriffen in sulfatsaure Böden sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen (siehe Geofakten 24 und 25 des LBEG). 	<p>Der Hinweis wird beachtet, es wird derzeit ein Oberflächenentwässerungskonzept in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erarbeitet.</p> <p>Die Problematik wird im Zuge der Erschließungsplanung beachtet. Zudem sind im Umweltbericht bereits Hinweise zum Umgang mit (potenziell) sulfatsauren Böden enthalten.</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 Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

6 Sielacht Jemgum	23.03.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Gegen das Vorhaben „Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0306 “ Ditzum - Am Schöpfwerkstief bestehen seitens der Sielacht Rheiderland keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Ein öffentlicher Räumstreifen von 5 m Breite ab Böschungsoberkante ist als Grünfläche entlang des Gewässers II. Ordnung Nr. 26 „Ditzumer Schöpfwerkstief“ eingeplant und somit das Befahren mit maschinellen Räumfahrzeugen und das Ablegen von Räumgut gesichert.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

8 Deutsche Telekom Technik GmbH		28.03.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:		
Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten Wir bitten Sie, in den Hinweisen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen:	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.	
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten."	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.	
Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen. Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telkorn.de	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.	

9 Ostfriesische Landschaft		29.03.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.	

<p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), 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 Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

10 Wasserversorgungsverband Rheiderland 01.04.2022	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Seitens des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland bestehen kleinere Bedenken zu der o. a. Änderung des Bebauungsplanes.</p> <p>Die vorhandene Trinkwasserleitung wurde aufgrund von Arbeiten am Sieltief im Jahr 2014 komplett erneuert und mit Genehmigung des Grundstückseigentümers, mittels einer Horizontalbohrung (HZB), auf dem Gelände eingebracht.</p> <p>Diese Leitung sollte entweder als Grunddienstbarkeit eingetragen oder auf Kosten des Veranlassers umgelegt werden. Die Umlegung ist ab der ersten geplanten Stichstraße möglich, da die Versorgungsleitung bis dahin in rund 3,5m Tiefe verlegt (HZB) wurde.</p>	<p>Die Wasserleitung verläuft parallel zur Straße Hoher Weg und liegt in den nichtüberbaubaren Bereichen zwischen straßenseitigen Baugrenzen und Verkehrsfläche Hoher Weg. Sie wird im Bebauungsplan als Wasserleitung festgesetzt und damit gesichert.</p>
<p>Für den benötigten Ausbau des Gebietes und der eventuellen Erweiterung wäre eine Information zu den angedachten späteren Erweiterungsflächen (geplante Häuser) von Vorteil, um unsere Planungen anzupassen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

11 WSV Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ems-Nordsee Emden 05.04.2022	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>- In den Umweltberichten ist aufgeführt, dass ein verbleibendes Kompensationsflächendefizit über eine externe Kompensationsfläche ausgeglichen wird, die bis zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen eingestellt wird.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme, ob WSV-Kompensationsflächen hier betroffen ist, kann somit noch nicht abgegeben werden.</p> <p>Ich bitte um weitere Beteiligung.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

12 Landkreis Leer		06.04.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Die Gemeinde Jemgum plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0306 „Ditzum - Am Schöpfwerkstief“ am südwestlichen Rand der Ortschaft Ditzum. Auf einer bisher unbebauten und als Grünland genutzten Fläche von ca. 3,6 ha soll westlich des Hohen Weges und südlich des Ditzumer Schöpfwerkstiefes ein allgemeines Wohngebiet realisiert werden.</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>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	
<p><u>Aus raumordnungsrechtlicher Sicht</u> nehme ich zu dieser Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p> <p>Gemäß dem RROP 2006 (D 1.5 01) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Im aktuellen Landes-Raumordnungsprogramm 2017 heißt es hierzu im Grundsatz 2.105 weiter: „Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“ Die Ortslage Ditzum ist räumlich zwar deutlich abgesetzt vom zentralen Ort der Gemeinde (Jemgum), jedoch kann ihr aus raumordnerischer Sicht im Rahmen der innergemeindlichen Gliederung eine herausgehobene Bedeutung zugeschrieben werden. Es handelt sich um den zweiten Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde mit einer entsprechend vorhandenen Versorgungsinfrastruktur, die nicht zuletzt auch durch die touristische Bedeutung des Ortes entstanden ist. In Ditzum gibt es sowohl einen Kindergarten, eine Grundschule, einen Lebensmittelladen als auch eine bestehende allgemein- und zahnmedizinische Versorgung. Ditzum hat somit für die Bevölkerung aus den benachbarten Orten sowie für das gesamte nördliche Rheiderland eine besondere Bedeutung, die sich in fortlaufenden Zuzügen und einer hohen Nachfrage nach Baugrundstücken äußert. Die angefragte Wohnbaulandentwicklung ist folglich von der Dimensionierung her als raumordnerisch verträglich anzunehmen.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Jemgum hat sich diese bereits ausführlicher mit der Bedarfssituation bzgl. Wohnbauland auseinandergesetzt. Hierauf sollte auch im nun vorgelegten Bebauungsplan Bezug genommen werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wird um diesen Aspekt ergänzt.</p> <p>Die Begründung wird um diesen Aspekt ergänzt.</p>	

<p>Das geplante Wohngebiet grenzt unmittelbar an das Fließgewässer Ditzumer Schöpfwerkstief. Dieses Gewässer ist im LROP als Vorranggebiet Biotopverbund ausgewiesen. Eine Abwägung hiermit wurde bisher nicht vorgenommen. Zwar wird das Gewässer selbst nicht überplant, dennoch kann eine Beeinträchtigung der ökologischen Qualität bzw. Entwicklungsmöglichkeit sowie Durchlässigkeit für den Biotopverbund auch durch benachbarte Nutzungen erfolgen. Das Vorranggebiet ist in der Begründung aufzunehmen und eine Abwägung zu ergänzen.</p>	<p>Die Begründung wird um den LROP-Aspekt des Fließgewässers Ditzumer Schöpfwerkstief als Vorranggebiet Biotopverbund ergänzt.</p>
<p>Zu ergänzen ist in der Begründung zudem eine Auseinandersetzung mit der RROP-Festlegung der Ortslage Ditzum als kulturelles Sachgut. Kulturelle Sachgüter prägen die Kulturlandschaft des Landkreises Leer und sind im Rahmen einer zukünftigen Siedlungsentwicklung als solche zu sichern und zu erhalten. Es muss gewährleistet sein, dass durch die Planung keine unverhältnismäßige Überprägung des bestehenden Siedlungskörpers bzw. des historischen Ortskerns erfolgt. Da mit der Planung eine aufgelockerte und offene Wohnbebauung, die sich an den umliegenden dörflich geprägten Strukturen orientiert, angestrebt ist, ist eine unverhältnismäßige Überprägung voraussichtlich nicht gegeben.</p>	<p>Die Begründung wird um die RROP-Festlegung der Ortslage Ditzum als kulturelles Sachgut ergänzt.</p>
<p>Abschließend wird darauf hingewiesen, dass das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen am 26. September 2017 neu bekannt gemacht worden ist und dies die aktuell rechtsgültige Fassung darstellt. Etwaige Bezüge in der Begründung sind dahingehend redaktionell anzupassen.</p> <p>Bei Berücksichtigung der obig genannten Punkte bestehen gegen die vorgelegte Planung der Gemeinde Jemgum aus raumordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Die Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst.</p>
<p><u>Aus naturschutzfachlicher Sicht</u> nehme ich wie folgt Stellung zu der vorgelegten Planung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Festsetzungen Nr. 7.1 - 7.4 (redaktioneller Hinweis: Nr. 7.3 fehlt) bringen aus naturschutzfachlicher Sicht keinen nennenswerten Mehrwert und sind allenfalls für die Einbindung in das Ortsbild bedeutsam. Hieraus ergibt sich auch, dass eine Anerkennung der Anrechnung in der Kompensationsbilanzierung (Kap. 4.2, S. 32ff des Umweltberichts) nicht erfolgen kann. Die Bilanzierung ist somit zu überarbeiten. <p>Zudem weise ich darauf hin, dass derartige Festsetzungen angesichts der möglichen Vielzahl der Verantwortlichen und der individuellen Gestaltungswünsche der zukünftigen Grundstücksbesitzer erfahrungsgemäß problematisch sind. Eine Umsetzung erfolgt, wie sich in der Praxis vielfach gezeigt hat, unter Umständen nur mit intensiver behördlicher Begleitung und Kontrolle.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und die Eingriffsbilanzierung entsprechend angepasst. In Hinblick auf die nebenstehend geäußerten Bedenken bezüglich der Umsetzung wird von der textlichen Festsetzung Abstand genommen.</p>

<p>- Der Gewässerräumstreifen am Ditzumer Schöpfwerkstief erscheint mit 3 m sehr schmal. Dies gilt insbesondere unter Hinzuziehung der Aussagen der „Fachstellungnahme Fledermäuse“ zum BPlan. Hiernach wurde am Ditzumer Schöpfwerkstief und dessen Randstrukturen ein Jagdgebiet hoher Bedeutung für verschiedene Fledermausarten, hierunter Teich- und Wasserfledermaus, erfasst. Der Abschirmung vom Tief zur angrenzenden privaten Wohnnutzung kommt somit zur Vermeidung des Eintritts des artenschutzrechtlichen Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) und zur Vermeidung der Entwertung des Raumes eine wichtige Bedeutung zu.</p> <p>Die fachgutachterlichen Vorgaben, insbesondere zur Vermeidung, finden sich nicht im Entwurf der Planurkunde und auch nicht in der Begründung bzw. dem Umweltbericht wieder. Es wird für erforderlich erachtet, einen Gewässerrandstreifen von 10 m Breite als öffentliche Grünfläche festzusetzen und Beleuchtungen des Gewässers zu unterbinden. Ferner soll eine niedrige Abpflanzung zur Verschattung des Gewässers bei Beleuchtung der privaten Grundstücke erfolgen. Die Planung ist hier zu überarbeiten und die nötigen Maßnahmen sind verbindlich festzusetzen.</p> <p>Dies betrifft auch die Gestaltung des RRB, welche weiter ausformuliert werden muss.</p> <p>Ebenso wird in der Fachstellungnahme ausgeführt, dass der Erhalt der Baumreihe entlang des Hohen Weges (s. S. 17 der Fachstellungnahme) relevant ist, da auch diese Struktur als wichtige Jagdstruktur identifiziert wurde. Eine Festsetzung der Gehölze ist nicht in der Planurkunde enthalten.</p> <p>- Der Umweltbericht enthält die Aussage, dass Jagdhabitats der Fledermäuse verloren gehen, die durch „entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind“ (S. 28 Umweltbericht). Für eine Prüfung, ob eine Maßnahme eine adäquate Kompensation für die entwerteten Fledermausstrukturen sein kann, sind konkrete Flächen und Maßnahmen zu benennen. Zusammenfassend sind die Planung sowie die Begründung zu überarbeiten und die Aussagen der Fachstellungnahme und die hierin dargelegten Problemlagen konkret und transparent aufzuführen.</p>	<p>Der Gewässerräumstreifen hält mindestens 5 m Abstand zur Böschungsoberkante des Tiefs, gemessen von der Böschungsoberkante, ein. Etwa 2 m und teilweise über 2 m liegen außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück des Ditzumer Schöpfwerkstiefs.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und der Abstand der geplanten Wohnnutzung unter Berücksichtigung der fachgutachterlichen Stellungnahme vergrößert sowie eine abschnittsweise niedrige Abpflanzung zur Vermeidung von Lichtemissionen festgesetzt. Aussagen zur Gestaltung des Regenrückhaltebeckens werden ebenfalls ergänzt.</p> <p>Die Bäume am Hoher Weg liegen innerhalb der Verkehrsflächen-Parzellen und somit außerhalb des Plangebietes. Sie können daher nicht festgesetzt werden. Es ist daher auf Bauantrags- und Ausführungsebene zu beregeln, dass im Falle von Fällungen der Bäume im Bereich der Mündung der Planstraßen auf den Hohen Weg geeigneter Ersatz geleistet wird, der die Funktion der Baumreihe als Jagdstruktur erhält.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Unterlagen werden zur öffentlichen Auslegung um konkretisierte Angaben ergänzt.</p>
---	---

<ul style="list-style-type: none"> - Entgegen der Angabe in der „Fachstellungnahme“ (5. 6) sind die Erfassungen der Federmäuse nicht mit der UNB abgestimmt worden. Dies ist korrekt anzugeben. - Als Minimierungsmaßnahme wird in Kapitel 4.1.3 eine insektenfreundliche Beleuchtung angeführt. Eine Festsetzung hierzu fehlt in der Planurkunde und ist zu ergänzen. - Der Entwurf sieht zur Einbindung der Bebauung in die freie Landschaft keine Abschirmung in Form eines Gehölzriegels o.ä. vor. Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild wird dies aus naturschutzfachlicher Sicht für geboten erachtet. - Aussagen, inwiefern eine Kompensation der erheblichen Auswirkungen der Planung möglich ist, können nicht gemacht werden, da ein Flächenvorschlag bislang fehlt (s. S. 34, Umweltbericht). Die frühzeitige Suche nach geeigneten Flächen empfiehlt sich angesichts des bestehenden Flächenendrucks. Ein Voranbringen der Planung ohne geeignete Flächen zur Kompensation erscheint wenig sinnvoll und kann den Abschluss des Bauleitplanverfahrens verzögern. 	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Abstimmung zum Erfassungsumfang für Fledermäuse erfolgte - ebenso wie die Abstimmung zum Erhebungsumfang für Brutvögel - im Schriftverkehr mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer vom 16. Dezember und 17. Dezember 2020.</p> <p>Die Planzeichnung wird um eine Festsetzung zur insektenfreundlichen Beleuchtung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In Anbetracht der anhaltenden Nachfrage nach großräumigen Wohnbauflächen hat sich die Gemeinde dazu entschieden, auf eine Eingrünung zu verzichten. Der Flächenverlust an Bauland wäre hier sehr hoch, da zwischen Eingrünung und Grenzgräben zusätzlich noch ein Gewässerräumstreifen freizuhalten ist.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Geeignete Ersatzflächen werden bis zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen eingestellt.</p>
<p><u>Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde (uDSchB) nehme ich wie folgt Stellung:</u></p> <p>a) Baudenkmalpflege Aus baudenkmalpflegerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0306 „Ditzum - Am Schöpfwerkstief“. Aus Sicht der Ortsbildpflege werden gestalterische Vorgaben in der Bauleitplanung, wie z. B. eine eingeschossige Bauweise und die Festlegung von Materialien und Farben, befürwortet. Bei der Gestaltung der Baukörper sollte auf eine ortstypische Material- und Farbwahl, sowie die Oberflächenbeschaffenheit der verwendeten Materialien hingewirkt werden, um das harmonische Ortsbild der Dorfmitte auch in die Ortserweiterungen zu tragen.</p> <p>b) Bodendenkmalpflege Es wird auf die Stellungnahme des Archäologischen Dienstes der Ostfriesischen Landschaft verwiesen, die in diesem Verfahren zu beteiligen ist.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Bauausführung beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><u>Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht</u> kann auf Grundlage der vorgelegten Planunterlagen keine Stellungnahme zu dieser Bauleitplanung abgegeben werden. Die Umweltauswirkungen können nicht abschließend bewertet werden.</p> <p>Ich verweise auf meine im Rahmen der informellen Vorab-Beteiligung abgegebene Stellungnahme, aus welcher der Gemeinde Jemgum bereits Kenntnisse über die in dieser Bauleitplanung abzuarbeitenden Punkte vorliegen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Begründung</u></p> <p>Die Thematik der sulfatsauren Böden wurde nicht ausreichend berücksichtigt. Das bereits vorliegende Gutachten zur Erkundung der sulfatsauren Böden im B-Plangebiet wird weder erwähnt noch bewertet und ist nicht in den Unterlagen beigefügt.</p> <p>Es wurden keine Aussagen zu den Abfallbelangen getroffen (ggf. erhebliche Aushubmengen im Zuge der Erschließung und Gründung aufgrund der vorliegenden Bodenart Marsch-Niedermoor; belastete Böden bei Aushub der sulfatsauren Böden, erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Ab- und Anfuhr von Aushub und Verfüllböden usw.).</p> <p>Die Flächeninanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen wird nicht ausreichend begründet. Grundsätzlich ist zuerst eine innerörtliche Nachverdichtung und Reaktivierung von innerörtlichen Brachflächen zu prüfen. Dazu finden sich in den Unterlagen keine Aussagen.</p> <p>Darüber hinaus ist nicht nachvollziehbar, in welchem Zusammenhang der Satz (5. 21 Umweltbericht) „Der Kartenserver des LBEG gibt die Verdichtungsempfindlichkeit der Böden im Geltungsbereich jedoch als sehr hoch und die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung demnach als gefährdet an mit der geplanten Nachverdichtung stehen soll. Die Verdichtungsempfindlichkeit der Böden hat nichts mit der dargestellten Nachverdichtung zu tun, sondern sagt aus, dass gerade aufgrund der vorliegenden Bodenart bei Befahren mit schweren Land- oder Baumaschinen eine Gefahr für die Bodenfunktion besteht. Diese Ausweisung ist wiederum bei der Bewertung der Bodenbeeinträchtigung zu berücksichtigen.</p>	<p>In dem entsprechenden Bodengutachten werden Aussagen dazu eingearbeitet.</p> <p>Die Begründung wird um Aussagen zur Nachverdichtung ergänzt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.; Die entsprechende Textpassage wird redaktionell dahingehend angepasst, dass ein Absatz eingefügt wird, der die unterschiedlichen Thematiken verdeutlicht.</p>

<p>Aussagen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen hinsichtlich bodenschutzrechtlicher Belange (Vornutzung usw.) fehlen. Auf S. 6 der Begründung werden ausschließlich immissionsschutzrechtliche Einwirkung und Auswirkungen aus Erholungs- und Freizeitsicht betrachtet.</p> <p>Es fehlt eine Darstellung, wie die genannten Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden in der Praxis bei der Realisierung des Gebietes umgesetzt werden sollen.</p> <p>Auf S. 27 der Begründung verweist ein Textbaustein auf den Landkreis Friesland. Diese Angabe ist zu korrigieren.</p> <p>Die Berechnung der Kompensation für das Schutzgut Boden ist nicht nachvollziehbar. Auf 5.21 der Begründung wird ausgeführt, dass erhebliche Auswirkungen auf den Boden zu erwarten sind. Es bleibt unklar, wie es zu dieser Bewertung kommt. Unklar bleibt auch, wie es zu der Einstufung, dass dem Boden hinsichtlich der Bodenfunktion eine allgemeine Bedeutung zugewiesen wird, kommt.</p> <p>Es ist zu erläutern, warum die Herstellung des RRB und der dadurch erneute Eingriff in den Boden, noch dazu mit ggf. sulfatsaurem Boden, nicht der Kompensation zuzurechnen sind (S. 27). Es wird nicht beschrieben, inwieweit eine Aufwertung durch das Gewässer erfolgt. Eine Gewässerherstellung ist zudem grundsätzlich keine Wiederherstellung der beeinträchtigten Bodenfunktion (S. 31: „Beeinträchtigte Funktionen des Naturhaushaltes sind dann ausgeglichen, wenn die beeinträchtigten Funktionen in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind.“). Geeignete Ersatzmaßnahmen für den Boden wären (auch nach Breuer) Entsiegelungsmaßnahmen an anderer Stelle.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und der Umweltbericht entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung in das Schutzgut Boden sind im Kap. 4.1.5 des Umweltbericht unter Bezugnahme auf DIN-Normen und Leitfäden hinreichend genau beschrieben worden.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und der Textbaustein korrigiert.</p> <p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Einstufung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als „erheblich“ resultiert aus den prognostizierten neuen Versiegelungsmöglichkeiten. Sämtliche Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen irreversibel verloren. Durch Bautätigkeiten kann es im Umfeld zumindest zeitweise zu Verdichtungen und damit Veränderungen des Bodenluft- und -wasserhaushaltes mit Auswirkungen auf die Bodenfunktionen kommen. Aufgrund dessen sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Die Bewertung des vorhandenen Bodens im Geltungsbereich erfolgte in Anlehnung an die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BREUER 2006). Gemäß der vorliegenden Biotoptypenkartierung handelt es sich bei dem im Geltungsbereich großflächig ausgeprägten Biotoptyp um sonstiges Intensivgrünland feuchter Standorte mit Beetrelief (Gruppen). Es ist demnach gem. der o. g. Quelle von einem „stark überprägten Naturboden“ durch wasserbauliche (hier: Entwässerung durch Gruppen und bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen (intensive Grünlandnutzung)) auszugehen, dem eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet wird.</p> <p>Dem Hinweis wird dahingehend gefolgt, das erläutert wird, dass das Regenrückhaltebecken aufgrund seiner geplanten naturnahen Gestaltung in Hinblick auf das Schutzgut Boden als in sich kompensiert angesehen wird. Wie im vorliegenden Umweltbericht erläutert, wird durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens in Hinblick auf die Wertstufen des Biotoptyps keine Aufwertung angerechnet. Dass durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens eine Wiederherstellung beeinträchtigter Bodenfunktionen erfolgt, ist im Umweltbericht nicht enthalten. Der nebenstehenden Stellungnahme kann zudem dahinge-</p>
--	---

	<p>hend zugestimmt werden, dass Entsiegelungsmaßnahmen eine geeignete Ersatzmaßnahme für Eingriffe in das Schutzgut Boden sein können. Diese ist aber nur beispielhaft zu nennen, da darüber hinaus auch die Wiedervernässung von Böden, die Extensivierung und Rekultivierung von Flächen und mechanische Bodenlockerungen geeignete Kompensationsmaßnahmen darstellen (BREUER 2006).</p>
<p><u>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht</u> 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. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die beabsichtigte Planung. Die vorgelegten Unterlagen sowie die Lage des Plangebietes geben keinen Hinweis darauf, dass es zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Innerhalb des Plangebietes kommt. Auch ist eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbauflächen nicht zu erwarten.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht</u> nehme ich wie folgt Stellung: Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen gegen die vorgelegte Planung keine grundsätzlichen Bedenken. In der Begründung zum Bebauungsplan 0306 „Ditzum - Am Schöpfwerkstief“ wird unter Punkt 6.1 „Oberflächenentwässerung“ auf die Fläche für die Regenrückhaltung im südwestlichen Bereich hingewiesen In der Planurkunde ist das Regenrückhaltebecken im nordwestlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die TF Nr. 5 ist wie folgt zu ergänzen: ...Diese Nebenanlagen sind zwischen Straßenseitenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) sowie zwischen Böschungsoberkante des Gewässers und der rückseitigen Baugrenze nicht zulässig.</p>	<p>Die Begründung wird korrigiert.</p> <p>Die TF Nr. 5 wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>Die TF Nr. 6 ist wie folgt zu ergänzen: Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind zwischen der Straßenseitenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) sowie zwischen Böschungsoberkante des Gewässers und der rückseitigen Baugrenze nicht zulässig. Die TF Nr. 8 Ist wie folgt zu ergänzen: Die öff. Grünfläche - Gewässerräumstreifen ist von festen Bauten und Ablagerungen jeglicher Art freizuhalten, ebenfalls sind hier Bäume und Gehölze unzulässig.</p>	<p>Die TF Nr. 6 wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die TF Nr. 8 wird entsprechend ergänzt.</p>

<p>Die Grenzgewässer im östlichen, südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes sind in ihrem Bestand zu erhalten. Eine wesentliche Umgestaltung des Gewässers oder seiner Ufer, wie z.B. durch Folie, Leitplanken o.ä., ist nicht gestattet.</p> <p>Es gilt die Verordnung des Landkreis Leer über die Schau und Unterhaltung der Gewässer dritter Ordnung.</p>	<p>Die Ausführungen werden beachtet, es wird ein entsprechender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.</p>
<p>Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Jemgum anzuschließen. Die Aufnahmekapazität der kommunalen Abwasserreinigungsanlage ist zu gewährleisten.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet, die Aufnahmekapazität der kommunalen Abwasserreinigungsanlage ist ausreichend.</p>
<p>Im Rahmen der weiteren Planungen und Untersuchungen sind die Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung zu betrachten.</p> <p>Die Behandlung/Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist aufzuarbeiten um sicherzustellen, dass eine ausreichende Vorflut vorhanden ist. Hierfür werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Die Regenwasserbewirtschaftung ist dezentral auszurichten. Mit einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung kann dem Klimawandel mit den extremen Hoch- und Niedrigwassern begegnet werden.</p> <p>Die Nutzung von Regenwasser ist zu fördern. Die Verdunstung von Regenwasser sowie die Grundwasserneubildungsrate sind zu begünstigen. Die Schmutzbelastung des Regenwassers ist gering zu halten.</p> <p>Bei der Planung der Entwässerung sollte beachtet werden, dass die Erfahrung gezeigt hat, dass offene Entwässerungsgräben in Siedlungsgebieten vielfach nicht geräumt werden, dafür überbaut, verbaut, verrohrt, verfüllt oder zugemüllt werden und es zu Problemen bei der Entwässerung kommt. Hier sollte die Entwässerung über einen Regenwasserkanal erfolgen.</p> <p>Das im Plangebiet anfallende Regenwasser, von dem kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, ist vorrangig zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zu untersuchen. 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. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bis zum Gewässer II. Ordnung nachzuweisen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Laut Bodengutachten ist keine Versickerung möglich. Daher wird im Plangebiet ein naturnahes Regenrückhaltebecken festgesetzt. Details sind dem Oberflächenentwässerungskonzept zu entnehmen.</p>
<p>Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist 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 Rheiderland vorzunehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet, es wird eine entsprechende Abstimmung vorgenommen.</p>

Die im Plangebiet sowie an das Plangebiet angrenzenden Gewässer sind in den Unterlagen *deutlich* darzustellen. Die zukünftige Unterhaltung dieser Gewässer ist sicherzustellen. Eine wesentliche Umgestaltung der Böschung (Verbau mit Folien, Leitplanken, etc) ist nicht gestattet. Räumstreifen für die Unterhaltung sind vorzusehen. Im Bereich des Räumstreifens sind jegliche Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen usw.), Bepflanzungen sowie Ablagerungen und sonstige Anlagen auszuschließen. Ich weise auf die Satzung der Sielacht Rheiderland, § 6 „Beschränkungen des Grundeigentums und besondere Pflichten der Mitglieder“, hin.

Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage, Prüfung und wasserrechtlicher Genehmigung des erforderlichen Oberflächenentwässerungskonzeptes erfolgen.

Die Gräben sind in der Planzeichnung festgesetzt und deutlich erkennbar. In die Planurkunde wird ein entsprechender Hinweis zur Freihaltung und dem Verbot der Umgestaltung aufgenommen.

<p><u>Aus planungsrechtlicher Sicht</u> weise Ich auf Folgendes hin:</p> <p>1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Bereich, für den im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jemgum Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind. Es handelt sich daher um eine Planung im sog. Außenbereich, für die in einem regulären zweistufigen Verfahren zunächst eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird, um diesen Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ansehen zu können.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird fälschlicherweise darauf verwiesen, dass der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Jemgum für diesen Bereich bereits Wohnbauflächen darstellt. In der Begründung ist auf S. 6 ein entsprechender Auszug aus dem Planwerk „Flächennutzungsplan 2021 der Gemeinde Jemgum“ abgebildet. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Jemgum befindet sich derzeit jedoch noch im Verfahren der Neuaufstellung, im Oktober 2021 hatte dieses Verfahren den Entwurfsstand erreicht. Eine Genehmigung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Jemgum durch den Landkreis Leer liegt bislang nicht vor. Eine Bekanntmachung des festgestellten und genehmigten Planwerks fehlt daher ebenfalls, so dass in den Unterlagen nicht auf einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit den beschriebenen Darstellungen verwiesen werden kann. Die Ausführungen in der Begründung sind somit zu korrigieren.</p> <p>Vor dem Hintergrund der Komplexität einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet und der Schwierigkeit der zeitlichen Abschätzung der weiteren Verfahrensdauer rege ich an, für diese Planung eine vorweggenommene Flächennutzungsplanänderung im Rahmen eines Parallelverfahrens zu prüfen.</p> <p>2) In der Präambel ist zu § 84 NBauO als Rechtsgrundlage für die örtlichen Bauvorschriften der maßgebliche Absatz (Abs. 3) zu ergänzen.</p> <p>3) In der TF Nr. 1,1 führt die gewählte Formulierung „Nutzungen <i>wie die</i>“ zu der Unklarheit, ob im Folgenden nur eine beispielhafte Aufzählung der gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 bis 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, welche in dieser Planung als nicht zulässig festgesetzt werden, erfolgt und der plangeberische Wille darüber hinaus weitere oder alle der unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 bis 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen ausschließt. Sollte dieser Gesamtausschluss jedoch beabsichtigt sein,</p>	<p>Der Hinweis zum Stand der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jemgum wird beachtet.</p> <p>Ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, da der neue Flächennutzungsplan demnächst von der Gemeinde beschlossen wird.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die Präambel wird ergänzt.</p> <p>Die Formulierung der textlichen Festsetzung wird präzisiert.</p>
--	--

<p>schließt sich die Frage danach an, ob mit einer solchen Festsetzung noch die Baugebietstypik eines allgemeinen Wohngebietes gewahrt wäre, was von hier als nicht mehr gegeben angesehen würde. Ein Wohngebiet, in welchem nur noch Wohnnutzungen zulässig sind, entspräche einem reinen Wohngebiet.</p>	<p>Es wird dem Hinweis gefolgt und Baugebietstypik eines allgemeinen Wohngebietes nicht weiter beschränkt, die TF 1.2 wird gestrichen.</p>
<p>4) Zu den TF Nr. 3.1 und 3.2 (S. 2) ist die Rechtsgrundlage zu ergänzen.</p> <p>5) In der TF Nr. 3.3 ist für den unteren Bezugspunkt, welcher auch als solcher zu benennen ist, zu ergänzen, wo konkret die Messung zu erfolgen hat. Es sind Angaben zum oberen Bezugspunkt hinzuzufügen.</p> <p>6) Zu der TF Nr. 4 weise ich darauf hin, dass eine Festsetzung von maximal zulässigen Wohneinheiten je Doppelhaushälfte mangels Rechtsgrundlage nicht möglich ist. Dieser Zusatz ist daher im S. 1 zu streichen. Der Planungswille kommt dennoch in S. 2 zum Ausdruck, wobei zu konkretisieren wäre, dass „sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig ist.“ Der Begriff „nebeneinander“ wäre hier nicht hinreichend bestimmt.</p> <p>7) In der TF Nr. 5 sollte ergänzt werden, dass sich die Begrenzung der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen maximal zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen je Baugrundstück versteht.</p> <p>8) In der TF Nr. 7.1 sollte der Klammerzusatz (alternativ Obstbaum) entfallen. Die Pflanzliste unter der TF Nr. 7.4 sollte hingegen um die standortgerechten, heimischen Obstbaumarten konkretisierend ergänzt werden (vgl. Angaben im Umweltbericht aufs, 32/33).</p> <p>9) Zu ergänzen ist in der TF Nr. 7.1 zudem, wo konkret die Anpflanzung zu erfolgen hat (z.B. auf dem Baugrundstück),</p> <p>10) Zu der ÖBV Nr. 2a sind aus Gründen der Bestimmtheit RAL-Farbtöne zu ergänzen, wobei ich daraufhinweise, dass hier jeweils nur eine Entsprechung zu diesen Farbtönen gefordert werden kann.</p> <p>Ich bitte Sie, die Hinweise und Anregungen im weiteren Planverfahren zu beachten.</p>	<p>Die TF wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die TF wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die TF wird entsprechend umformuliert.</p> <p>Die TF wird entsprechend präzisiert.</p> <p>Die TF wird entsprechend präzisiert.</p> <p>Die TF wird entsprechend präzisiert.</p> <p>Die ÖBV wird entsprechend präzisiert.</p>

13 LBEG Hannover	12.04.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Boden</p> <p>Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Böden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).</p> <p>Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®) werden verschiedene bodenschutzrelevante Daten und Auswertungsmethoden bereitgestellt. Diese flächenhaft vorliegenden Bodeninformationen ermöglichen räumlich differenzierte Gesamtaussagen zu den Böden und Bodenfunktionen und sind deshalb als Datengrundlage im Rahmen von Planungs- und Zulassungsverfahren besonders relevant. Diese Datenquelle wurde auch im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ausgewertet. Aus dem Bodeninformationssystem wurden z.B. Aussagen zu Bodenart, Grundwasserabständen, Grundwasserneubildungsrate, Schutzfunktion hinsichtlich der Einträge in das Grundwasser usw. entnommen. Die Bodenfunktionen (z.B. Pufferfunktion, Lebensraumfunktion (Biotope), Archivfunktion (Denkmalschutz) sind daher auch über die anderen Schutzgüter und Belange im Umweltbericht behandelt worden. Die Lebensraumfunktion wird z.B. über die Bestandserfassung der Biotoptypen und deren Bewertung betrachtet. Insofern sind die einzelnen Bodenfunktionen im Umweltbericht ausreichend betrachtet worden.</p>

<p>Wir weisen darauf hin, dass es sich - entgegen der Schilderung in Kapitel 3.1.5 des Umweltberichts - bei der geplanten Baumaßnahme nicht um eine Nachverdichtung handelt. Dieser Begriff bezieht sich auf die Innenentwicklung, welche den Außenbereich von Siedlungen schont. Bei der hier vorliegenden Planung werden Flächen des Außenbereichs in Anspruch genommen. Wir unterstreichen den Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche. Um die Ziele zur Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme (Deutsche und Niedersächsische Nachhaltigkeitsstrategie) und der Neuversiegelung (NAGBNatSchG §1a) zu erreichen, ist eine verstärkte Berücksichtigung dieser Belange in Planungsprozessen erforderlich.</p>	<p>Der Anregung zum Umweltbericht wird gefolgt und der Umweltbericht entsprechend korrigiert.</p>
<p>Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.</p> <p>Die in Kapitel 4.1.5 des Umweltberichts aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden befürwortet.</p> <p>Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.</p> <p>Wir weisen auf die erschienenen LBEG Veröffentlichungen „Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten“ Geofakten 24 und „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten“ Geofakten 25 hin. Zudem liegt der Erlass „Umlagerung von potentiell sulfatsauren Aushubmaterialien im Bereich des niedersächsischen Küstenholozäns“ (RdErl. d. MU vom 12.02.2019) vor. In diesen Unterlagen werden Hinweise für das Vor-Ort-Management gegeben sowie Möglichkeiten zum Umgang mit potentiell sulfatsaurem Aushubmaterial aufgezeigt. Unsere Auswertungskarten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden wurden in Kapitel 4.1.5 des Umweltberichts unter Bezugnahme auf entsprechende DIN-Normen und Leitfäden benannt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass unter Zugrundelegung des im Landkreis Leer üblicherweise angewendeten Kompensationsmodells zusätzlich zu den Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen auch Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden zu benennen sind. Geeignete Kompensationsflächen sowie den natürlichen Standortbedingungen entsprechende Maßnahmen werden bis zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen eingestellt.</p> <p>Den Ausführungen wird dahingehend gefolgt, dass der nebenstehend genannte Erlass im Umweltbericht als zu berücksichtigen ergänzt wird. Die übrigen Quellen sind bereits in den Ausführungen im Umweltbericht enthalten.</p>

<p>Hinweise</p> <p>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>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. aufrechterhalten wurde, können Sie dem <u>NIBIS-Kartenserver</u> entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an <u>jnarkscheide-rei@lbea.niedersachsen.de</u>.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter <u>www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Berabauberechtigungen/Alte_Rechte</u></p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

15 Vodafone 1		13.04.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 04.03.2022.</p> <p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH</p> <p>Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>	
<p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 		
Vodafone 2		13.04.2022
<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 04.03.2022.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone 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.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Oldenburg, den 14.06.2022

M. Lux