

Bebauungsplan Nr. 27 “Zum Krummwall“, Gemeinde Detern“

Im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die o. g. Planungen wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.01.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 12.02.2024 gegeben. Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind schriftliche Stellungnahmen eingegangen:

TÖB

1. Landkreis Leer
2. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
3. Sielacht Stickhausen
4. Telekom Deutschland GmbH
5. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH
6. LBEG
7. Avacon Netz GmbH
8. GASCADE Gastransport GmbH
9. Ostfriesische Landschaft
10. Amprion GmbH
11. Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft mbH & Co. KG
12. IHK
13. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
14. NLWKN
15. PLEDoc GmbH
16. Tennet TSO GmbH
17. Wintershall Dea Deutschland GmbH

1. Landkreis Leer vom 12., 14. und 21.02.2024

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Die Gemeinde Detern beabsichtigt, am südlichen Ortsrand der Ortschaft Detern im Bereich der Straße „Zum Krummwall“ ein Baugebiet mit ca. 19 Wohnbaugrundstücken zu entwickeln. Zur planungsrechtlichen Absicherung hat die Gemeinde Detern die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 beschlossen. Parallel erfolgt durch die Samtgemeinde Jümme hierzu die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes. 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: Aus <u>naturschutzfachlicher Sicht</u> bestehen gegen die o. a. Planung keine Bedenken, da die Planung im Vorfeld mit meinem Amt für Planung und Naturschutz abgesprochen wurde. <u>Aus Sicht der Raumordnung</u> nehme ich wie folgt Stellung: Gemäß dem RROP 2006 (D 1.5 01) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Auch ist die Eigenentwicklung der Ortsteile zu sichern, im aktuellen Landes-Raumordnungsprogramm 2017 (zuletzt geändert 2022) heißt es hierzu im Grundsatz 2.1 05 weiter: „Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“ Im vorliegenden Fall handelt es sich bei der Ortschaft Detern nicht um ein Grundzentrum nach dem RROP 2006. Weiterhin ist zu prüfen, ob es sich um ein vorhandenes Siedlungsgebiet mit ausreichender Infrastruktur handelt. Diese werden aktuell Im Rahmen der Neuaufstellung des RROP durch die Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten konkretisiert. Für Detern werden diese Kriterien nach derzeitigem Stand (veröffentlichter Entwurf mit Stand September 2023) erfüllt, da hier eine Vielzahl von Versorgungseinrichtungen vorhanden und aufgrund der bereits vorhandenen Bevölkerung auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit dieser gesichert ist. Dementsprechend ist in Detern eine Wohnbaulandentwicklung in der geplanten Größenordnung zulässig, zumal alternativ ausweislich der Begründung keine Bauplätze mehr zur Verfügung stehen. Neben der erfolgten Betrachtung von bestehenden Baulandreserven, sollte ergänzend jedoch	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 27 und zur 64. Änderung des Flächennutzungspla-

auch die demographische Entwicklung in den Blick genommen werden, um den Bedarf an neuen Wohnbauflächen herzuleiten. Die im RROP 2006 für den Bereich (teilweise) ausgewiesenen Vorsorgegebiete für Landwirtschaft und für Erholung sind sachgerecht in die Begründung eingebracht und abgewogen worden. Es erfolgt bisher keine Aussage dazu, ob die Planung mit den Vorgaben des länderübergreifenden Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz (BRPHV) in Einklang steht. Eine entsprechende Bewertung ist zu ergänzen. Jeweils im letzten Absatz des Kapitels 4 der Begründung wird ausgeführt, dass die Planung unmittelbar an „zentrale Siedlungsbereiche“ von Detern anknüpft. Aufgrund der begrifflichen Nähe zum „zentralen Siedlungsgebiet“, womit im RROP die räumliche Konkretisierung der zentralen Orte erfolgt, sollte hier eine andere Formulierung gewählt werden (z.B. „bestehende Siedlungsstrukturen“). Im Absatz zum RROP 2017 muss es zudem Punkt 04 heißen (statt 0.4). <u>Aus naturschutzfachlicher Sicht</u> bestehen gegen die o. a. Planungen keine Bedenken, da diese im Vorfeld mit meinem Umweltamt abgesprochen wurden. Im weiteren Verfahren sind die Kompensationsmaßnahmen mit meinem Umweltamt abzustimmen. <u>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht</u> bestehen auf Basis der Begründung der Gemeinde Detern vom 01.11.2023 keine Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung. Den Unterlagen ist eine schalltechnische Stellungnahme für die Bauleitplanung der Gemeinde Detern, hier: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“ der IEL, Bericht Nr. 4539-20-L1, vom 10. Juli 2020, eine ergänzende Stellungnahme, IEL-Bericht Nr. 4539-20-L1_01_01 und eine aktualisierte Ergänzung durch die IEL Stellungnahme Nr. 4539-22 L1_01_02 vom 21.11.2022 beigefügt. Die Stellungnahmen sind fachlich nicht zu beanstanden und kommen zu dem Ergebnis, dass unter den dargestellten Bedingungen keine Bedenken gegen das geplante Projekt bestehen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen. Durch Verkehrslärm von Straße und Parkplatz sind keine die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigenden Lärmemissionen zu erwarten. Unter Berücksichtigung der geringen Größe des geplanten Baugebietes ist auch der durch den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr verursachte Verkehrslärm im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung als verträglich einzustufen.	nes werden entsprechend inhaltlich ergänzt. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 27 und zur 64. Änderung des Flächennutzungsplanes werden entsprechend inhaltlich ergänzt. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begrifflichkeit „zentrale Siedlungsbereiche“ wird ersetzt durch „zentrumnahe Siedlungsbereiche“. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und hinsichtlich der notwendigen Abstimmung bezgl. der festzulegenden Kompensationsmaßnahmen im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
--	---

<u>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht</u> bestehen gegen die Aufstellung der o. g. Bauleitpläne keine grundsätzlichen Bedenken. Folgendes bitte ich zu beachten: • Das Plangebiet soll an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Aufnahmekapazität der kommunalen Abwasserreinigungsanlage ist zu gewährleisten. • Für die Niederschlagsbeseitigung ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Die entsprechenden Antragsunterlagen liegen der unteren Wasserbehörde vor. Derzeit befindet sich der Antrag im Beteiligungsverfahren. • Bis zum Abschluss des Verfahrens und der Abnahme der Umsetzung der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen ist die Entwässerung als nicht gesichert anzusehen. <u>Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht</u> bestehen gegen die o. g. Bauleitplanungen keine Bedenken. <u>Aus planungsrechtlicher Sicht</u> bestehen gegen die vorgelegten Planungen keine grundsätzlichen Bedenken. Folgendes bitte ich aber zu beachten: • in der Planzeichnung der FNP-Änderung bitte ich, den Nordpfeil zu ergänzen sowie im Unterpunkt „Genehmigung“ der Verfahrensleiste die Formel „im Auftrage“ durch die Worte „in Vertretung“ zu ersetzen. • in der TF Nr. 2 wird die maximale Anzahl der Wohnungen „in“ Wohngebäuden geregelt; in der Begründung wird diesbezüglich in Kapitel 2 die Formulierung „pro“ Wohngebäude verwendet, in der Planzeichenerklärung unterbleibt der Bezug auf Wohngebäude. Diese divergierenden Angaben bitte ich in Einklang zu bringen. • aus Gründen der Klarstellung bitte ich, in der Planzeichenerklärung im Punkt Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß die Angabe „I“ oder die Angabe „Beispiel“ zu ergänzen. • in der TF Nr. 3 und 4 wird zur Festlegung der jeweiligen Bezugspunkte „die Oberkante der endausgebauten, erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche“ benannt. Da bei Durchführung der Bauvorhaben im Plangebiet der Endausbau der Erschließungsstraßen absehbar noch nicht erfolgt ist, empfehle ich aus Gründen der Bestimmtheit, den zu beachtenden Bezugspunkt über die Angabe von NN-Höhen zu definieren. • unter dem Punkt Nr. 1 Rechtliche Grundlagen der Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen, Hinweise ist gem. den VV-BauGB Nr. 42.4 h die maßgebliche Fassung der BauNVO (1990) zu ergänzen. • bezüglich der Ausführungen zum Fledermaus- und Insektenschutz unter Punkt 8 der nachrichtlichen Übernahmen/Hinweise stellt sich die Frage, warum diese vom Planungsträger anscheinend gewünschten Maßnahmen zur besseren Durchsetzbarkeit nicht als textliche Festsetzung erfolgen. Andernfalls sind im ersten Satz der Ausführungen die Worte „sind ... zu berücksichtigen“ durch die Worte „sollten ... berücksichtigt werden“ zu ersetzen, um zu	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird berücksichtigt und die Planzeichnung redaktionell angepasst. Der Hinweis wird berücksichtigt; es erfolgt durchgängig die Formulierung „pro Wohngebäude“. Der Hinweis wird berücksichtigt und die Planzeichenerklärung redaktionell angepasst. Der Hinweis wird berücksichtigt und ein Bezugspunkt mit Angabe der Höhe in NHN festgesetzt. Der Hinweis wird berücksichtigt und die rechtlichen Grundlagen auf den aktuellen Stand gebracht. Der Hinweis wird berücksichtigt und die Formulierungsvorschläge übernommen.
--	--

verdeutlichen, dass es sich nicht um eine Festsetzung handelt. - durch den Bebauungsplan Nr. 27 wird in einem Teilbereich der Bebauungsplan Nr. 12 überplant sowie in einem Teilbereich die „Satzung über die Festlegung der Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zwischen der von-Glan-Straße, Westerlandstraße und der Alten Heerstraße in Velde“ aufgehoben. Allen Beteiligten muss in allen Stadien des Verfahrens zur Aufstellung des neuen Bauleitplans bewusst sein, dass ein Bauleitplan bisher vorhanden war und dieser aufgehoben werden soll. Fehlt es hieran, so kann darin ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot liegen. Zur Vermeidung von Zweifelsfällen empfehle ich, in allen erforderlichen Beschlüssen der Gemeinde jeweils auf die aufzuhebenden Pläne Bezug zu nehmen. Weiter empfehle ich, die nach § 4 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange auf die gleichzeitige Aufhebung des bisherigen Plans hinzuweisen. Im Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB ist die Öffentlichkeit durch einen entsprechenden Vermerk ausdrücklich über die gleichzeitige Aufhebung des bisher geltenden Plans zu unterrichten. Der abschließende Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss hat ausdrücklich auch über die Aufhebung zu befinden. Die Aufhebung des Bauleitplans ist auf der Planunterlage zu vermerken (vgl. VV-BauGB Nr. 40.5). - in der Begründung zum B-Plan wird unter Kapitel 12 eine 20 m-Bauverbotszone beschrieben, die sich in der Planzeichnung nicht wiederfindet. Dies bitte ich in Einklang zu bringen. - auf Seite 23 der Begründung zum B-Plan bzw. 13 der Begründung zur F-Plan-Änderung findet sich die Aussage, dass im Baugebiet eine Gasversorgung nicht vorgesehen ist; dies steht im Widerspruch zu der Angabe in den Fußnoten auf Seite 20 bzw. 10, wonach derzeit nicht abschließend geklärt ist, ob das Baugebiet durch den Versorger EWE an die Gasversorgung angeschlossen wird. Dieser Widerspruch ist aufzulösen. Ich bitte Sie, die Hinweise und Anregungen im weiteren Planverfahren zu beachten. Meine Stellungnahme aus denkmalpflegerischer Sicht und die meines Straßen- und Tiefbauamts konnten nicht fristgerecht in diese Gesamtstellungnahme eingepflegt werden. Ich werde meine Stellungnahmen zu diesen Belangen kurzfristig nachreichen. Stellungnahme vom 14.02.2024: wie in meinem Schreiben vom 12.02.20245 angekündigt, reiche ich hiermit meine Stellungnahme aus Sicht des Straßen- und Tiefbauamtes nach. Aus Sicht des Straßen- und Tiefbauamtes als Baulastträger der Kreisstraße 61 „Mühlenstraße“ wird zu den o. g. Bauleitplanungen wie folgt Stellung genommen: Die Erschließung der Flurstücke 14/3, 14/4 und 14/5 von der „Mühlenstraße“ aus soll ausweislich der Festsetzungen des Bebauungsplanes über eine 5,0 m breite Zufahrt erfolgen, welche über ein Überwegungsrecht zugunsten der genannten Flurstücke gesichert werden wird. Bei einer Breite der geplanten Zuwegung von 5,0 m mit Anschluss an die Kreisstraße 61 ist die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der Kreisstraße gefährdet. Unter der Definition „Sicherheit und Leichtigkeit“ ist nicht der Begriff „Sicherheit“ im polizeilichen Sinne zu verstehen. Geschützt werden soll vielmehr ein normaler Verkehrsablauf, ohne dass die Wahrscheinlichkeit von Verkehrsunfällen oder Verkehrsbeeinträchtigungen bestehen muss. Gerade an Kreisstraßen mit ihrem höheren Verkehrsaufkommen im allgemeinen und in diesem Fall zusätzlich mit	Der Hinweis wird im weiteren Verfahren beachtet. Das Kapitel 12. der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27 wird ersatzlos gestrichen. Der Hinweis wird berücksichtigt. In den Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 27 und zur 64. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nunmehr die Formulierung „voraussichtlich nicht an die Gasversorgung angeschlossen“ gewählt. Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Bereich der Einmündung zur „Mühlenstraße“ (K 61) wird die Zufahrt auf einer Länge von 15 m von 5,00 m auf 6,50 aufgeweitet, um einen Begegnungsverkehr von gleichzeitig ein- und ausfahrenden Fahrzeugen im Bereich der Zufahrt zu ermöglichen. Diese Aufweitung minimiert Gefährdungen des Verkehrs im Bereich der geplanten Zufahrt ins Plangebiet und gewährleistet dadurch die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der K 61.
--	--

der Nähe zur Einmündung der Landestraße 821 (Westerlandstraße) ist eine besondere Sensibilität angebracht, weil bereits kleine Gefahrenstellen zu gefährlichen Situationen führen können. Bei der Zahl der zu erwartenden Fahrzeugen, welche diese neue Zufahrt später nutzen werden, ist bei einer bisher vorgesehenen Breite von 5,0 m kein Begegnungsverkehr von gleichzeitig ein- und ausfahrenden Fahrzeugen möglich, so dass es zu wartenden Fahrzeugen auf der Kreisstraße 61 kommen kann, wodurch eine vermeidbare Gefahrenstelle entstehen würde. Aus diesem Grund ist die geplante Zuwegung von der Kreisstraße 61 zu den rückwärtig gelegenen Flurstücken 14/3, 14/4 und 14/5 mit einer Breite von mind. 5,50 m zu planen bzw. später zu errichten. Ich bitte Sie, die Hinweise und Anregungen im weiteren Planverfahren zu beachten. Meine Stellungnahme aus denkmalpflegerischer Sicht und werde ich kurzfristig nachreichen. Stellungnahme vom 21.02.2024: wie in meinem Schreiben vom 12.02.2024 angekündigt, reiche ich hiermit meine Stellungnahme aus denkmalpflegerischer Sicht nach. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr 27 bestehen folgende Anmerkungen: <u>Baudenkmalpflegerische Belange</u> Im Plangebiet des B-Planes und in der näheren Umgebung befinden keine Baudenkmale. Grundsätzlich wird eine ortsbildverträgliche Gestaltung mit lenkenden örtlichen Bauvorschriften denkmalrechtlich befürwortet. An dieser Stelle ist das Ortsbild allerdings bereits durch Wohngebäude, u.a. der Projektentwickler, in unterschiedlicher Farbgebung im Verblendmaterial (von weiß, creme, braun bis bunt) und durch eine großflächige Gewerbehalle sowie durch eine Tennishalle verunstaltet. Eine Sichtverbindung zum Rest des Ortes ist nicht gegeben, lediglich von der Alten Heerstraße wird man die in Grundzügen gestaltete, neue Siedlung wahrnehmen können, was begrüßt wird, um einen wahllosen Neubaugebietscharakter zu vermeiden. <u>Bodendenkmalpflegerische Belange</u> Hinsichtlich der archäologischen Belange verweise ich -auch vor dem Hintergrund der Archäologische Voruntersuchungen am 27. und 28.01.2021- auf die Stellungnahme des Archäologischen Dienstes, der in diesem Verfahren zwingend zu beteiligen ist. Ich bitte Sie, die Hinweise und Anregungen im weiteren Planverfahren zu beachten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft hat eine Stellungnahme abgegeben und keine Bedenken gegen das Vorhaben vorgebracht.
---	---

2. Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 09.02.2024	
Inhalt	Abwägungsvorschlag
<u>1. Stellungnahme</u> 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: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>2. Stellungnahme</u> Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3. Sielacht Stickhausen vom 09.02.2024	
Inhalt	Abwägungsvorschlag
Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“ gibt es seitens der Sielacht Stickhausen keine grundsätzlichen Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Regenwasserrückhaltebecken soll naturnah ausgebaut werden. Das Becken ist durch den Antragsteller so zu unterhalten, dass das in den technischen Berechnungen in Ansatz gebrachte Rückhaltevolumen jederzeit vorgehalten wird. Bei auftretender Verschammung bzw. Verkrautung der Anlage ist eine Entschlammung bzw. ein Rückschnitt durchzuführen. Die Unterhaltung der neu zu erstellenden Anlagen obliegt dem Antragsteller. Das Oberflächenentwässerungskonzept ist uns vorzulegen. Auf die satzungsgemäßen Abstände zu den Gewässern II. und III. Ordnung wird hingewiesen.	Eine naturnahe Ausbildung des Regenwasserrückhaltebeckens steht in keinem Widerspruch zur regelmäßigen Unterhaltung des Gewässers. Der Hinweis wird beachtet. Der Hinweis wird beachtet. Der Hinweis wird beachtet.
--	---

4. Telekom Deutschland GmbH vom 31.01.2024

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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 hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 22.01.2024

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen von Ihrem Planungsvorhaben nicht betroffen sind. Wichtiger Hinweis in eigener Sache: Bitte stellen Sie zukünftig Ihre an uns gerichteten Plananfragen möglichst nur noch über das webbasierte Auskunftportal BIL ein -> https://portal.bil-leitungsauskunft.de	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

BIL ist das erste bundesweite Informationssystem zur Leitungsrecherche. Webbasiert und auf einem völlig digitalen Prozess erhalten Sie durch wenige Klicks für Sie <u>kostenlos</u> und transparent Informationen zu Leitungsverläufen von derzeit mehr als 90 Betreibern, die fast alle Fern- und Transportleitungen im gesamten Bundesgebiet vertreten. BIL wurde von der Gas-, Öl- und Chemieindustrie gegründet und verfolgt keine kommerziellen Interessen. Einzig und allein die Steigerung der Sicherheit der erdverlegten Anlagen ist das gemeinsam erklärte Ziel von BIL. Zur Information erhalten Sie im Anhang einen Flyer, aus dem Sie weitere Informationen zu BIL entnehmen können. Helfen Sie uns das webbasierte Informationsangebot zu Leitungsverläufen weiter zu verbessern, indem Sie das Portal nutzen und somit zu einer höheren Akzeptanz beitragen, sodass sich zukünftig möglichst viele Betreiber erdverlegter Anlagen durch BIL vertreten lassen. Ein Informationsblatt zur Datenschutz-Grundverordnung finden Sie unter www.qasunie.de/downloads - > Filter Datenschutz. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	
--	--

6. LBEG vom 08.02.2024	
Inhalt	Abwägungsvorschlag
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Boden 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 Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß § 1 a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in §1 a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung. Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend emp-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 und werden im Rahmen der Realisierung des Baugebietes beachtet.

fehlen 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.

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

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den [NIBIS-Kartenserver](#). Die Hinweise zum Baugrund bzw. 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.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7. Avacon Netz GmbH vom 22.01.2024

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Im Geltungsbereich der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jümme sowie des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“ im Ortsteil Detern befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co KG.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8. GASCADE Gastransport GmbH vom 23.01.2024

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH und NEL Gastransport GmbH. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. In Ihren Unterlagen wird darauf hingewiesen, dass für die vollständige Kompensation externe Flächen in Anspruch genommen werden. Um für diese externen Kompensationsflächen eine Stellungnahme abgeben zu können, sind uns entsprechende Planunterlagen zu übersenden. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend. Wir bitten Sie, uns an den weiteren Verfahren zu beteiligen. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Sehachtgenehmigungen, TÖBBeteiligungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter https://portal.bil-leitungsauskunft.de einzuholen sind. Bitte richten Sie daher Ihre zukünftigen Anfragen an uns, direkt an das o.g. BIL-Portal.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Wunsch, weiter am Verfahren beteiligt zu werden, wird entsprochen.

9. Ostfriesische Landschaft vom 08.02.2024

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Bei der Prospektion am 27. und 28.01.2021 wurden keine archäologischen Bodendenkmale angetroffen. Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen daher aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken mehr. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) in der derzeit gültigen Fassung, §§ 13 und 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil der Planzeichnung.

10. Amprion GmbH vom 23.01.2024

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

11. Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft mbH & Co. KG vom 22.01.2024

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Nach Prüfung Ihrer Planungsunterlagen vom 19. Januar 2024 teilen wir Ihnen mit, dass unsere Speicheranbindungsleitung (Bunde-Etzel) von der Bauleitplanung nicht betroffen ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

12. IHK vom 12.02.2024

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Wir bedanken uns für die Übersendung der Planunterlagen. Diese haben wir eingehend geprüft. Seitens der gewerblichen Wirtschaft am Standort sind uns einige Bedenken und Anmerkungen bekannt geworden, die unseres Erachtens bei der weiteren Planung und Umsetzung Berücksichtigung finden sollten. Wir möchten darauf hinweisen, dass den ansässigen Unternehmen mit der Bebauung zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten genommen werden. Des Weiteren könnte durch die vorgesehene Bebauung, die Sicht auf die Unternehmen erheblich beeinträchtigt werden, was sich potenziell nachteilig auf die Kundenströme auswirken könnte. Wir bitten, dies zu prüfen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist eine Stellungnahme des Eigentümers des in Detern in unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugebiet Nr. 27 ansässigen Möbelhauses im Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) BauGB eingegangen (Bürger 1). Ein Anpassungsbedarf der Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“ i.V.m. der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der in der Stellungnahme von Bürger 1 angesprochenen Punkte „betriebsbedingtes Lärmaufkommen“ und „Lichteinfall-Problematik“ konnte nicht festgestellt werden. Die städtebauliche Entwicklungsstrategie der Gemeinde Detern für die Flächen südlich des bestehenden Möbelhauses sieht keine Ansiedlung von Gewerbe vor. Den aktuellen Planungen entsprechend soll dort dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Im Ergebnis gibt es für das Möbelhaus am derzeitigen Standort nur noch Erweiterungsmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück. Der Hinweis ist unberechtigt. Durch die Erschließung der südlich des Möbelhauses gelegenen, derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen, wird die Wahrnehmbarkeit des Möbelhauses gesteigert. Entscheidend für die Wahrnehmbarkeit des Möbelhauses ist aus Sicht der Gemeinde, in erster Linie die Lage an der „Westerlandstraße“ (L 821).

13. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 12.02.2024

Inhalt	Abwägungsvorschlag

17. Wintershall Dea Deutschland GmbH vom 02.02.2024

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Maßnahme und nehmen hierzu wie folgt Stellung: Der räumliche Geltungsbereich des oben genannten Verfahrens liegt außerhalb unserer öffentlich-rechtlich verliehenen Bergbauberechtigungen nach Bundesberggesetz (BBergG) zur Gewinnung von Rohstoffen. In unserem Eigentum befindliche Bohrungen oder Anlagen sind von dem Verfahren ebenfalls nicht betroffen. Es bestehen keine Bedenken bzgl. der Durchführung des Vorhabens.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die o. g. Planungen wurde im Zeitraum vom 16.01.2024 bis einschließlich zum 12.02.2024 durchgeführt. Folgende Stellungnahmen sind eingegangen.

11. Bürger 1 vom 14.02.2024	
Inhalt	Abwägungsvorschlag
Stellungnahme zur Planaufstellung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“ sowie zur 64. Änderung des Flächennutzungsplanes: in vorbezeichneter Angelegenheit hat mich Bürger 1, mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen beauftragt. Auf die anliegende Vollmacht in Kopie nehme ich insofern Bezug. Hintergrund meiner Beauftragung ist zum einen die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“ inklusive Änderung des Flächennutzungsplanes und zum anderen die in diesem Zusammenhang geplante Ansiedlung eines Neubaugebietes zu Wohnzwecken. Ausweislich des Begründungsentwurfs ist eine Bebauung mit 19 Wohnbaugrundstücken geplant. Dies lässt sich bisher nicht realisieren, da es sich um einen Außenbereich nach § 35 BauGB handelt. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) Satz 1 BauGB) sind, hier jedoch die im Bebauungsplan Nr. 27 „Zum Krummwall“ festgesetzte Baugebietsnutzung „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ den Vorhaben des Flächennutzungsplanes (Sonstiges Sondergebiet) widerspricht, ist ein „Entwickeln“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht möglich. Dementsprechend soll nun der Flächennutzungsplan geändert werden, indem auch Wohnbauflächen (W) dargestellt werden. Mein Mandant ist Eigentümer des nördlich direkt angrenzenden Grundstückes (Flurstück 41/7) und betreibt dort bekanntermaßen ein Möbelhaus. Er ist somit von der geplanten Planaufstellung bzw. Planänderung sowie auch der geplanten Nachbarbebauung direkt betroffen. Im Hinblick auf die zukünftige Standortsicherung und langfristige Geschäftssicherheit bitte ich um Beantwortung der folgenden Fragen: • Werden die betrieblich entstehenden Emissionen im bisherigen Planentwurf wirklich ausreichend berücksichtigt, insbesondere im Hinblick auf die durch den LKW-Verkehr entstehende Geräuschkulisse, um spätere Beschwerden von Nachbarn von vornherein zu vermeiden? In der vorgelegten „schalltechnischen Stellungnahme“ des Ingenieurbüros IEL GmbH wird die Problematik des bestehenden Gewerbelärms lediglich kurz und knapp angesprochen. Welche Schutzmaßnahmen werden konkret getroffen? Werden z.B. Lärmschutzwände aufgebaut, welche die Voraussetzungen der TA- Lärm vollumfänglich erfüllen?	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen bedürfen der Richtigstellung: Die Flächennutzungsplanänderung überplant nur zu einem kleinen Teil die Darstellung von Sonstigem Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Sonstige Nutzung“, darüber hinaus auch Öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Anlage für Freizeit und Erholung“, „Sportplatz“ und „Tennisplatz“. In der schalltechnischen Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 27 „Zum Krummwall“ des Ingenieurbüros IEL werden die vom Flurstück 41/7 (Möbelhaus) ausgehenden Lärmemissionen ausführlich hinsichtlich der Schallquellen „PKW-Parkplatz“ und „Andienungsverkehr“ untersucht. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der über die vorhandene Verkaufsfläche berücksichtigte Emissionsansatz hoch angesetzt wurde und die tatsächliche Bewegungshäufigkeit auf dem Parkplatz des Möbelhauses in Anbetracht des zu erwartenden Einzugsgebietes geringer ausfallen wird. Darüber hinaus werden die Modellberechnungen nicht nur für einen Immissionspunkt an einer

len? Werden die in diesem Zusammenhang nachbarliche Abstände eingehalten? In welcher Bauhöhe dürfen Häuser erbaut werden, die direkt an das Grundstück meiner Mandantschaft grenzen? Wird es hierdurch zu immissionsrechtlichen Beeinträchtigungen kommen oder können diese konkret ausgeschlossen werden? Mein Mandant beabsichtigt eventuell, das 900 qm große Flurstück hinter dem Möbelgeschäft mit einer PV-Anlage zu versehen. Die Dachfläche des Möbelhauses wurde bereits vom Vorbesitzer kurz vor seiner Insolvenz an einen PV-Investor verpachtet. Diesen Vertrag musste meine Mandantschaft beim Kauf der Immobilie aus der Insolvenzmasse mit übernehmen und ist somit daran gebunden, weshalb die PV-Anlage nicht auf dem Dach angesiedelt werden kann. In der Planung sollte daher unbedingt berücksichtigt werden, dass die zulässige Höhe der direkt an der Grenze geplanten Häuser den Lichteinfall auf das Grundstück meines Mandanten nicht verhindert. Die bisherige Planung ist im Hinblick auf die obigen Fragestellungen anzupassen. Es wird daher Folgendes beantragt: Die geplante 64. Änderung des Flächennutzungsplanes und auch die Planaufstellung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“ erhalten Festsetzungen, die insbesondere dem betriebsbedingten Lärmaufkommen sowie der Lichteinfall-Problematik Rechnung tragen. Darüber hinaus beantrage ich für meinen Mandanten Akteneinsicht in sämtliche Bauplanungsunterlagen und Gutachten. Ich bitte um Übersendung an folgende E-Mail-Adresse: huth-forsting@hillmann-partner.de. Vielen Dank.	nahegelegenen Baugrenze innerhalb des geplanten Baugebietes, sondern auch flächendeckend in einem Schallimmissionsraster für die Tagesbelastung dargestellt. Die Schallimmissionsberechnungen für die hier zu beurteilende Gewerbenutzung (Möbelhausnutzung) kommen zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“ eingehalten werden. Da wesentliche Erweiterungen auf dem Grundstück des bestehenden Möbelhauses vor dem Hintergrund der beengten Verhältnisse nicht zu erwarten sind, sind auch zukünftige Beschränkungen der Möbelhausnutzung aus lärmtechnischer Sicht infolge der Realisierung des Baugebietes Nr. 27 auszuschließen. Wie dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“ zu entnehmen ist, sind im Plangebiet angrenzend an das Grundstück des Möbelhauses (Flurstück 41/7) unterschiedliche maximale Firsthöhen von 9,0 bzw. 12,0 m festgesetzt. Immissionsrechtliche Beeinträchtigungen des Flurstückes 41/7 sind unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen und planungsrechtlichen Vorgaben auszuschließen. Der Bebauungsplan Nr. 27 „Zum Krummwall“ bildet die Absichten zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Detern für die Plangebietsflächen wider. Aus der Tatsache, dass derzeit südlich/südöstlich keine Bebauung an das Flurstück 41/7 angrenzt, kann der Grundstückseigentümer kein Recht auf Unterlassung von für die gemeindliche Entwicklung notwendige und ortsübliche städtebauliche Erweiterungen ableiten. Unverhältnismäßige Einschränkungen der Grundstücksnutzung auf dem Flurstück 41/7 sind bei Beachtung der bauordnungsrechtlichen und planungsrechtlichen Vorgaben auszuschließen. Aufgrund der obigen Ausführungen konnte ein Anpassungsbedarf der Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“ i.V.m. der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der angesprochenen Punkte „betriebsbedingtes Lärmaufkommen“ und „Lichteinfall-Problematik“ nicht festgestellt werden. Die Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 27 „Zum Krummwall“ und zur 64. Änderung des Flächennutzungsplanes haben in der Zeit zwischen dem 16.01.2024 bis einschließlich zum 12.02.2024 öffentlich ausgelegen. Mit Email vom 20.03.2024 wurde der Kanzlei Hillmann und Partner seitens des Fachbereichs Bauen der Samtgemeinde Jümme mitgeteilt, dass die der Kanzlei vorliegende schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 27 „Zum Krummwall“ mit der öffentlich ausgelegten identisch ist.
---	---

Bebauungsplan Nr. 27 “Zum Krummwall“, Gemeinde Detern“

Das Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die o. g. Planungen wurde im Zeitraum vom 29.09.2025 bis einschließlich zum 29.10.2025 durchgeführt. Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für die o. g. Planungen wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.09.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 29.10.2025 gegeben. Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind schriftliche Stellungnahmen eingegangen:

TÖB

1. Landkreis Leer
2. Vodafone GmbH
3. Sielacht Stickhausen
4. Telekom Deutschland GmbH
5. LBEG
6. Ostfriesische Landschaft
7. IHK
8. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
9. NLWKN
10. PLEDoc GmbH
11. EWE Netz GmbH
12. Niedersächsische Landesforsten - Forstamt Neuenburg
13. Harbour Energy Germany GmbH
14. LGLN – Katasteramt Leer
15. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Aurich

1. Landkreis Leer vom 28.10.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Die Gemeinde Detern beabsichtigt, am südlichen Ortsrand der Ortschaft Detern im Bereich der Straße „Zum Krummwall“ ein Baugebiet mit ca. 19 Wohnbaugrundstücken zu entwickeln. Zur planungsrechtlichen Absicherung hat die Gemeinde Detern die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 beschlossen. Parallel erfolgt durch die Samtgemeinde Jümme hierzu die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes. 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: <u>Aus Sicht der Raumordnung</u> nehme ich wie folgt Stellung: Die Ortslage Detern ist nach dem RROP 2024 als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten festgesetzt. Die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 19 Wohnbaugrundstücken ist somit grundsätzlich als raumverträglich einzustufen. Ein entsprechender Wohnraumbedarf wird in der Begründung nachvollziehbar dargelegt. Die von mir in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Punkte sind sachgerecht abgewogen und in der Begründung entsprechend berücksichtigt worden. Insgesamt bestehen gegenüber der Planung aus raumordnerischer Sicht somit keine Bedenken. Redaktionell wird darauf hingewiesen, dass die in Tabelle 2 (Kap. 4 der Begründung zum Bebauungsplan) für Detern angegebenen Haushaltszahlen (57 bzw. 59) nicht korrekt sind. Bei einem zugrunde gelegten Bevölkerungsanteil von 41 % ergeben sich jeweils leicht höhere Werte, die in Summe den Wert 132 ergeben. <u>Aus naturschutzfachlicher Sicht</u> bestehen gegen die o. a. Planungen keine Bedenken, da die Planungen, auch bezüglich Kompensation, im Vorfeld mit meinem Umweltamt abgesprochen und so umgesetzt wurden. <u>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht</u> verweise ich auf meine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, da sich im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Aspekte keine Änderungen ergeben haben. Es wurden keine aktuelleren Gutachten beigefügt und keine Änderung im Hinblick auf immissionsschutzrechtlich relevante Festsetzungen vorgenommen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet, die jeweiligen Anteile für Detern werden redaktionell angepasst. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die vorliegende schalltechnische Stellungnahme und eine aktualisierte Ergänzung sind nicht zu beanstanden und kommen zu dem Ergebnis, dass unter den dargestellten Bedingungen keine Bedenken gegen das geplante Projekt bestehen. Durch Verkehrslärm von Straße und Parkplatz sind keine die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigenden Lärmemissionen zu erwarten. Unter Berücksichtigung der geringen Größe des geplanten Baugebietes ist auch der durch den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr verursachte Verkehrslärm im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung als verträglich einzustufen. <u>Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht</u> bestehen gegen die o. g. Bauleitplanungen weiterhin keine Bedenken. <u>Aus Sicht des Straßen- und Tiefbauamtes</u> nehme ich wie folgt Stellung: Das Plangebiet liegt westlich der Kreisstraße 61 im Abschnitt 10 von Station 3,345 bis 3,695 innerhalb einer straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Die verkehrliche Erschließung der westlichen Plangebietsflächen erfolgt über die endausgebaute „Westerlandstraße“ (Landesstraße 821). Die zukünftigen Wohnbaugrundstücke im Osten des Plangebietes (Flurstücke 14/3, 14/4 und 14/5 tlw.) werden über einen privaten Erschließungsstich in einer Breite von 5,0 m und mit Anbindung an die „Mühlenstraße“ (Kreisstraße 61) erschlossen. Gegen die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“ bestehen aus Sicht des Straßen- und Tiefbauamtes bei Beachtung der folgenden Punkte keine Bedenken: • um Wartezeiten, insbesondere für Anlieger- und Besucherverkehre, auf der Kreisstraße zu vermeiden, ist die vorhandene Zufahrt bzw. die spätere Einmündung für Bewegungsverkehr auszubauen. • außerhalb dieser Zufahrt ist das Auf- und Abfahren zum bzw. vom Grundstück nicht zulässig und ist deshalb durch eine Einfriedung (z. B. Zaun) zu gewährleisten. Die Einfriedung darf die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Sichtfreihaltung im Einfahrtbereich auf die Kreisstraße 61 ist herzustellen und dauerhaft zu garantieren. • der Straßenbaulastträger der Kreisstraßen ist von jeglicher Forderung, die aus der o. g. Bauleitplanung entstehen kann, freizustellen. Dies gilt insbesondere für die Verkehrslärmbelästigung. <u>Aus denkmalpflegerischer Sicht</u> nehme ich wie folgt Stellung: <u>Baudenkmalpflegerische Belange</u> Im Plangebiet des B-Planes und in der näheren Umgebung befinden sich keine bekannten Baudenkmale. Grundsätzlich wird eine ortsbildverträgliche Gestaltung mit örtlichen Bauvorschriften aus Sicht der Denkmalpflege befürwortet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 27 und zur 64. Änderung des Flächennutzungsplanes werden entsprechend inhaltlich ergänzt. Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt. Der Zufahrtsbereich wurde auf einer Länge von 15 m auf eine Breite von 6,5 m erweitert, um einen Begegnungsverkehr hier zu ermöglichen. Die festgesetzte Zufahrt ist die einzige Zufahrt zu den geplanten Wohnbaugrundstücken. Da die Nachbargrundstücke bereits bebaut sind und nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 liegen, können hier keine Festsetzungen getroffen werden. Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt und ist Bestandteil der Planzeichnung (Hinweis Nr. 6). Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
--	---

An dieser Stelle ist das Ortsbild bereits durch Wohngebäude in unterschiedlicher Farbgebung im Verblendmaterial (von weiß, creme, braun bis bunt) und durch eine großflächige Gewerbehalle sowie durch eine Tennishalle verunstaltet. Eine Sichtverbindung zum Rest des Ortes ist nicht gegeben, lediglich von der Alten Heerstraße wird man die in Grundzügen gestaltete, neue Siedlung wahrnehmen können, was begrüßt wird, um einen wahllosen Neubaugebietscharakter zu vermeiden.

Bodendenkmalpflegerische Belange

Ich verweise bei archäologischen Belangen auf die Stellungnahme des Archäologischen Dienstes, der in diesem Verfahren zwingend zu beteiligen ist. Weiterhin gelten die **Hinweise zur Meldepflicht von archäologischen Bodenfunden**, wie sie zu einem früheren Zeitpunkt bereits nachrichtlich übernommen wurden.

Eine Voruntersuchung des Geländes wurde am 27. und 28.01.2021 mit fachlicher Begleitung durch den Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft durchgeführt. Es wird auf die Stellungnahme(n) des Archäologischen Dienstes verwiesen.

Aus Sicht des Klimaschutzes wird die Festsetzung, Flachdächer (Dachneigung unter 20°) auszuschließen, kritisch bewertet. Flachdächer bieten ein hohes Potenzial für die Installation von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, da die Module dort unabhängig von der Dachneigung optimal ausgerichtet und nachgerüstet werden können. Zudem sind sie besser für Dachbegrünungen geeignet. Die pauschale Unzulässigkeit von Flachdächern kann somit klimarelevante Nutzungsmöglichkeiten einschränken und einer kompakten, energieeffizienten Bauweise entgegenstehen.

Ich rege daher an, die Festsetzung zu überprüfen und ggf. dahingehend anzupassen, dass Flachdächer zugelassen werden, sofern sie für die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. PV, Solarthermie) oder Dachbegrünung vorgesehen sind. Diese Empfehlung ergeht ohne Berücksichtigung anderer, ggf. entgegenstehender Belange, wie insbesondere dem Denkmalschutz.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes keine Bedenken. Das Plangebiet soll an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Aufnahmekapazität der kommunalen Abwasserreinigungsanlage ist zu gewährleisten. Der wasserrechtliche Antrag wurde mit AZ 8/1-30/25-PG-120/2023 am 29.09.2025 genehmigt.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Folgende Hinweise werden aber gegeben:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, bleibt aber unberücksichtigt. Das geplante Wohngebiet befindet sich am Ortsrand und ist von der südlich verlaufenden Heerstraße einsehbar. Die typische Dachlandschaft Deterns wird geprägt von Satteldächern. Dieses regionaltypische Dorfbild soll möglichst erhalten und auch im Rahmen städtebaulicher Erweiterungen gestalterisches Ziel bleiben. Aus diesem Grunde wurden in die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 27 Vorgaben zur Gestaltung von Fassaden, Dächern und Einfriedungen aufgenommen.

Darüber hinaus ist es nicht grundsätzlich richtig, dass Flachdächer besser geeignet sind für die Installation von Solarmodulen als geneigte Dächer. Der bauliche (und statische) Aufwand auf Flachdächern ist sogar höher (Stützen erforderlich) als bei geneigten Dächern.

Auch die Aussage, dass Dachbegrünungen besser auf Flachdächern zu realisieren sind, ist zurückzuweisen. Gerade durch die bessere Wahrnehmbarkeit und die bessere Filterwirkung geneigter begrünter Dachflächen ergeben sich besondere Vorteile. Technisch ergeben sich für Dachbegrünungen auf geneigten Dächern bei Berücksichtigung der erforderlichen Schubsicherung keine Probleme. Darüber hinaus gilt die Maßgabe geneigter Dächer nur für Hauptgebäude. Die Gemeinde Detern begrüßt grundsätzlich die Begrünung von Dachflächen, insbesondere zur Verbesserung des Kleinklimas aber auch zur Drosselung des Oberflächenwasserabflusses.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1. in der Planzeichnung der FNP-Änderung bitte ich erneut, im Unterpunkt „Genehmigung“ der Verfahrensleiste die Formel „im Auftrage“ durch die Worte „in Vertretung“ zu ersetzen. 2. weiterhin wird bezüglich der zeichnerischen Festsetzung im Änderungsbereich angeregt, auf die sehr spezifische Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten zugunsten einer durchgehenden Darstellung einer Wohnbaufläche zu verzichten. Die im B-Plan Nr. 27 geplante Festsetzung einer Hausgartenfläche lässt sich aus der Darstellung Wohnbaufläche entwickeln. 3. In der Begründung zur 64. FNP-Änderung bitte ich im zweiten Absatz des Kapitels 1. den Planungsträger für die Aufstellung des B-Plans Nr. 27 von Samtgemeinde Jümme auf Gemeinde Detern zu ändern. 4. in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 27 wird gebeten, unter der Rubrik „Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen“ sämtliche angegebenen Rechtsgrundlagen auf ihre Aktualität zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. 5. sowohl textlich als auch zeichnerisch wird u. a. eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Diese ist mangels fußläufiger oder anderweitiger Erschließung für die Öffentlichkeit nicht erreichbar, die geringe Größe widerspricht auch einer Nutzung als Sportplatz; zudem ist laut Begründung eine Nutzung als solcher nicht mehr vorgesehen bzw. erforderlich. Es wird gebeten, für diese Fläche, auf der in der Örtlichkeit ein Lärmschutzwall errichtet ist, passendere Planzeichen zu verwenden, wie z. B. - analog zur Umgebung- die Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten oder Zweckbestimmung Lärmschutzwall. Die städtebauliche Begründung ist entsprechend anzupassen. 6. in der Textlichen Festsetzungen Nr. 5 ist geregelt, dass Stellplätze, Garagen und offene Kleingaragen (Carports) gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Hierzu wird darauf hingewiesen, dass eine Zulassung nach § 23 Abs. 5 BauNVO ausschließlich im Rahmen eines Abweichungsverfahrens durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde erfolgen kann. Die Formulierung ist daher entsprechend in „können zugelassen werden“ abzuändern. Alternativ kann die textliche Festsetzung Nr. 5 (2) entfallen, da deren Regelungsinhalt durch TF Nr. 5 (1) sowie den daraus abzuleitenden Umkehrschluss zur Zulässigkeit von Nebenanlagen im rückwärtigen, nicht überbaubaren Bereich bereits abgedeckt ist. Die Begründung ist in diesem Zusammenhang ebenfalls anzupassen (vgl. Seite 15). 7. die Textliche Festsetzung Nr. 12 nimmt Bezug auf das Planzeichen für die Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen. Das Planzeichen befindet sich jedoch -anders als angegeben- auf dem Flurstück 19/5 und nicht auf den Flurstücken 14/3, 14/4 und 14/5. Ich bitte um Korrektur. 8. hinsichtlich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (GFL) zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 14/3, 14/4 und 14/5, Flur 18, Gemarkung Velde, sind die hiervon betroffenen Flächen in der Planzeichnung mit dem vorgesehenen Planzeichen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (rechteckige Markierung auf beiden Seiten) zu kennzeichnen. In den textlichen Festsetzungen (TF Nr. 17) sind darüber hinaus die jeweils betroffenen Versorgungsträger zu ergänzen. Zudem ist das festgesetzte Geh- und Fahrrecht (GF) gemäß TF Nr. 18 ebenfalls in der Planzeichnung mit dem entsprechenden Planzeichen darzustellen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Dem Hinweis wird gefolgt; die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten entfällt zugunsten einer flächigen Darstellung einer Wohnbaufläche (W). Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird redaktionell überarbeitet. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die rechtlichen Grundlagen werden aktualisiert. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung und die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 27 wird entsprechend inhaltlich überarbeitet. Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“. Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt. Die Formulierung im ersten Satz der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird in „können ... zugelassen werden“ abgeändert. Der Hinweis bleibt unberücksichtigt, da hier ein offensichtliches Missverständnis vorliegt. Der Flurstücksbezug bezieht sich auf den Beginn der Erschließungs-/Baumaßnahmen auf den Flurstücken 14/3, 14/4 und 14/5 tlw., Flur 18, Gemarkung Velde und nicht, wie angenommen, auf die zu bepflanzenden Flächen. Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt. Die zeichnerische Darstellung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (GFL) und des Geh- und Fahrrechts (GF) werden Bestandteil der Planzeichnung. Die Nennung der Versorgungsträger zusätzlich zu den Eigentümern in der textlichen Festsetzung Nr. 17 ist nicht erforderlich, da die zu verlegenden Leitungen im Auftrage der Eigentümer verlegt werden.
--	---

len. 9. das auf der Planzeichnung vorhandene umrandete Feld für die zeichnerische Festsetzung des externen Geltungsbereichs ist komplett leer. Es wird davon ausgegangen, dass es sich hier um einen Fehler handelt. Da der externe Geltungsbereich derzeit nicht dargestellt und damit zeichnerisch festgesetzt ist, ist die hierzu formulierte Textliche Festsetzungen Nr. 8 ohne räumlichen Bezug und somit nicht wirksam zuzuordnen. Eine wirksame Festsetzung des externen Geltungsbereiches kann nur durch die entsprechende zeichnerische Darstellung auf der Planurkunde erfolgen. Im Falle einer Anpassung der zeichnerischen Darstellung kann nicht mehr von einer rein redaktionellen Korrektur ausgegangen werden. Eine derartige Änderung ist als inhaltliche Anpassung bzw. neue Festsetzung zu werten und erfordert daher eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Ich bitte Sie, die Hinweise und Anregungen im weiteren Planverfahren zu beachten.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Zeichnerische Darstellung der Kompensationsfläche wird in die Planzeichnung aufgenommen. Der Bebauungsplan wird erneut auf der Grundlage von § 4a (3) BauGB ausgelegt bzw. werden die Stellungnahmen berührter Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt. Der Hinweis wird im weiteren Verfahren beachtet.
--	--

2. Vodafone GmbH vom 23.10.2025	
Inhalt	Abwägungsvorschlag
<u>1. Stellungnahme</u> 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: Vodafone GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3. Sielacht Stickhausen vom 01.10.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Das Oberflächenentwässerungskonzept wurde zur Kenntnis genommen. Der Einleitungsbereich des Hochwasserrückhaltebeckens in das Gewässer III. Ordnung ist in der Sohle sowie an den Böschungen fachgerecht gegen Auskolkungen zu sichern. Eventuell auftretende Schäden sind unverzüglich zu beheben. Bei auftretender Verschlammung bzw. Verkrautung des Regenrückhaltebeckens ist eine Entschlammung bzw. ein Rückschnitt durchzuführen. Die Durchgängigkeit der Drosselöffnung, sowie der nachgeschalteten Rohrleitung ist jederzeit zu gewährleisten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27.

4. Telekom Deutschland GmbH vom 08.10.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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 hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4. LBEG vom 28.10.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 sowie werden im Rahmen der späteren Realisierung des Baugebietes beachtet.

Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).

Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6. Ostfriesische Landschaft vom 28.10.2025

Inhalt

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.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) in der derzeit gültigen Fassung, §§ 13 und 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.	Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil der Planzeichnung.
--	---

7. IHK vom 14.10.2025

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

8. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 08.10.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Bezüglich der oben genannten Vorgänge der Samtgemeinde Jümme sowie der Gemeinde Detern verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 12.02.2024.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bedenken wurden im Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB nicht vorgetragen. Die Hinweise sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27.

9. NLWKN vom 20.10.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD) gemäß § 29(3) NWG (RdErl. d. MU v. 20.12.2023, Nds. MBl. Nr. 48/2023): Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden, bzw. entsprechende Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan getroffen wurden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme als TÖB: Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GB III (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
---	---

10. PLEDoc GmbH vom 25.09.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass <u>von uns verwaltete Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

11. EWE Netz GmbH vom 23.09.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet	Die Stellungnahme wird inhaltlich Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27.

werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagen Auskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.	
---	--

12. Niedersächsische Landesforsten - Forstamt Neuenburg vom 06.10.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen ist festzustellen, dass Waldflächen im Sinne des Niedersächsischen Waldgesetzes (NWaldLG) durch das Vorhaben nicht unmittelbar betroffen sind. Aus waldrechtlicher Sicht ergeben sich daher keine Belange, die im Verfahren zu berücksichtigen wären.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

13. Harbour Energy Germany GmbH vom 10.10.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Der räumliche Geltungsbereich des oben genannten Verfahrens liegt außerhalb unserer öffentlich-rechtlich verliehenen Bergbauberechtigungen nach Bundesberggesetz (BBergG) zur Gewinnung von Rohstoffen. In unserem Eigentum befindliche Bohrungen oder Anlagen sind von dem Verfahren ebenfalls nicht betroffen. Es bestehen keine Bedenken bzgl. der Durchführung des Vorhabens. Hinweis: Seit dem 01. September 2025 gibt es neue Kontaktdaten. Wir bitten um Beachtung. Harbour Energy Germany GmbH Schülinger Straße 21 27299 Langwedel plananfragen@harbourenergy.com	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

14. LGLN – Katasteramt Leer vom 14.10.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Zu dem Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wird wie folgt Stellung genommen: Im Hinblick auf die spätere erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung nach Absatz 41.3 W-BauGB (RdErl.d. Nds.SozM i.d.F. v. 18.04.1996 Nds.MBL. S .835) weise ich nachrichtlich noch auf Folgendes hin: Es wurde eine Kartengrundlage aus dem Jahre 2023 verwendet, die nicht mehr dem aktuellen Inhalt des Liegenschaftskatasters entspricht (das Flurstück Velde-Flur 18-Flurstück 14/5 wurde zerlegt in 14/6 und 14/7, ebenso hat sich hier der Gebäudebestand verändert). Es wird empfohlen eine aktuelle Kartengrundlage zu verwenden. Gegen den Entwurf bestehen keine weiteren Bedenken.	Der Hinweis wird beachtet. Die aktuelle, vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellte Kartengrundlage wird verwendet. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

15. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Aurich vom 24.10.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Das Plangebiet befindet sich südlich der Landesstraße 821 (L821), deren Belange die NLStBV-GB Aurich vertritt. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich keine grundsätzlichen Bedenken. Zur Aufstellung des ebengenannten Bebauungsplanes hat meine Dienststelle Stellungnahmen mit Schreiben vom 24.04.2022, Az. 2111-2141/21102-27 sowie mit E-Mail vom 24.01.2024, Az. 2111/21102-27 abgegeben. Ich gehe davon aus, dass die Belange der meiner Dienststelle in der aktuellen Planfassung im Grunde berücksichtigt werden. Allerdings weise ich erneut auf den unzureichenden baulichen Zustand der Einmündung „Krummwall“ in die L821 hin. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Belange der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Aurich werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 beachtet. Die Einmündung der Straße „Krummwall in die L 821 wird im Zuge der geplanten Baugebieterschließung bedarfsgerecht ausgebaut. Im Einmündungsbereich der Gemeindestraße „Zum Krummwall“ in die L 821 werden die erforderlichen Sichtfelder gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAS 06 von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Bewuchs, Haufen etc.) dauerhaft freigehalten; diese Ausführungen werden Bestandteil der Begründung. Dem Wunsch nach Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung wird entsprochen.