

64. Änderung des Flächennutzungsplanes, Samtgemeinde Jümme

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. Sielacht Stickhausen
3. Telekom Deutschland GmbH
4. LBEG
5. Ostfriesische Landschaft
6. IHK
7. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
8. NLWKN
9. EWE Netz GmbH
10. Niedersächsische Landesforsten - Forstamt Neuenburg
11. Harbour Energy Germany GmbH
12. LGLN – Katasteramt Leer
13. 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 Einfahrtsbereich 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. 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 zur 64. Änderung des Flächennutzungsplanes.

3. 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 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 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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden im Rahmen der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie werden im Rahmen der späteren Realisierung des Baugebietes beachtet. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5. Ostfriesische Landschaft vom 28.10.2025	
Inhalt	Abwägungsvorschlag
Gegen die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
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.	Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil der Planzeichnung.

6. 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.

7. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 08.10.2025	
Inhalt	Abwägungsvorschlag
Bezüglich der oben genannten Vorgänge der Samtgemeinde Jümme sowie der Gemeinde Derten 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 zur 64. Änderung des Flächennutzungsplanes.

8. 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. 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. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

9. 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 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 Versorgungs-	Die Stellungnahme wird inhaltlich Bestandteil der Begründung zur 64. Änderung des Flächennutzungsplanes.

leitung 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 Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.	
---	--

10. 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.

11. 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	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

des Vorhabens. Hinweis: Seit dem 01. September 2025 gibt es neue Kontaktdaten. Wir bitten um Beachtung. Harbour Energy Germany GmbH Schölingener Straße 21 27299 Langwedel plananfragen@harbourenergy.com	
---	--

12. LGLN – Katasteramt Leer vom 14.10.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Zu dem Entwurf des o.g. Flächennutzungsplanes wird wie folgt Stellung genommen: Gegen den Entwurf bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

13. 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 64. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich keine Bedenken. 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. Dem Wunsch nach Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung wird entsprochen.

64. Änderung des Flächennutzungsplanes, Samtgemeinde Jümme

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

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 Einfahrtsbereich 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. 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 zur 64. Änderung des Flächennutzungsplanes.

3. 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 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 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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden im Rahmen der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie werden im Rahmen der späteren Realisierung des Baugebietes beachtet. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5. Ostfriesische Landschaft vom 28.10.2025	
Inhalt	Abwägungsvorschlag
Gegen die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. 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.

6. 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.

7. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 08.10.2025	
Inhalt	Abwägungsvorschlag
Bezüglich der oben genannten Vorgänge der Samtgemeinde Jümme sowie der Gemeinde De- tern 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 zur 64. Änderung des Flächennutzungsplanes.

8. 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. 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. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

9. 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 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 Versorgungs-	Die Stellungnahme wird inhaltlich Bestandteil der Begründung zur 64. Änderung des Flächennutzungsplanes.

leitung 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 Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.	
---	--

10. 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.

11. 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	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

des Vorhabens. Hinweis: Seit dem 01. September 2025 gibt es neue Kontaktdaten. Wir bitten um Beachtung. Harbour Energy Germany GmbH Schölingstraße 21 27299 Langwedel plananfragen@harbourenergy.com	
--	--

12. LGLN – Katasteramt Leer vom 14.10.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Zu dem Entwurf des o.g. Flächennutzungsplanes wird wie folgt Stellung genommen: Gegen den Entwurf bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

13. 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 64. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich keine Bedenken. 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. Dem Wunsch nach Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung wird entsprochen.

14. LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover - Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 18.09.2025

Inhalt	Abwägungsvorschlag
Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegluftebilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftebildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen. Hinweis: Eine Kriegsluftebildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Eine Kriegsluftebildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt. Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftebildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Detern hat eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) in Auftrag gegeben. Nach Durchführung der Luftbildauswertung durch das LGLN, wird keine Kampfmittelbelastung innerhalb der Plangebietsflächen vermutet. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.