Samtgemeinde Jümme

36. Änderung des Flächennutzungsplanes

Verfahrensstand:

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

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1.	LGLN Niedersachsen KBD	17.02.2025
2.	Sielacht Stickhausen	19.02.2025
3.	NLKWN	21.02.2025
4.	EWE Netz GmbH	26.02.2025
5.	Telekom	17.03.2025
6.	Ostfriesische Landschaft	19.03.2025
7.	Landkreis Leer	20.03.2025
8.	Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Aurich	27.03.2025

Folgende Träger die antworteten, haben keine Bedenken oder Anregungen geäußert:

9.	EHV Ostfriesland	19.02.2025
10.	LGLN Katasteramt Leer	26.02.2025
11.	Gewerbeaufsicht Emden	26.02.2025

Von folgenden Trägern wurden folgende Hinweise/Anregungen gegeben:

1 LGLN Niedersachsen KBD	**17.02.2025**
Stellungnahme	**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 Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). 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.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Hinweis: Eine Kriegsluftbildauswertung 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 Kriegsluftbildauswertung 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.	Da es sich um ein bereits vollständig bebautes Grundstück handelt, ist eine Luftbildauswertung nicht erforderlich.

Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbildauswertung 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	

2 Sielacht Stickhausen	**19.02.2025**
Stellungnahme	**Abwägungsvorschlag**
Gegen die geplante 36. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Gemeinde Detern, sowie die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Fiskel Diek" werden keine Bedenken erhoben. Ein Entwässerungskonzept ist zu erarbeiten. Zusätzlich anfallendes Regenwasser ist zurückzuhalten. Das erforderliche Stauvolumen muss zu jeder Zeit Vorbehalten werden.	Es liegt ein Entwässerungskonzept vor. Das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser wird über ein Rigolensystem zurückgehalten.

3 NLKWN	**21.02.2025**
Stellungnahme	**Abwägungsvorschlag**
Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden, wenn folgende Punkte beachtet werden: – Aussagen zur Oberflächenentwässerung können derzeit noch nicht getroffen werden (Entwässerungskonzept liegt noch nicht vor). Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist jedoch zu gewährleisten. Faktoren wie Klimawandel und Starkregenereignisse sind bei der Konzeption zu berücksichtigen.	Zwischenzeitlich liegt ein Entwässerungskonzept vor, auf dieser Grundlage ist eine ordnungsgemäße Entwässerung gewährleistet.
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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4 EWE Netz GmbH	**26.02.2025**
Stellungnahme	**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 Ausführungen betreffen nicht direkt den Bebauungsplan, sondern die Erschließung. Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.
Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungsstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein. 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 Ausführungen betreffen nicht direkt den Bebauungsplan, sondern die Erschließung. Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.
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, 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/neubaugebietserschlissung	Die Ausführungen betreffen nicht direkt den Bebauungsplan, sondern die Erschließung. Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.

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 Unsere Kontakte haben sich geändert!	Die Ausführungen werden beachtet.

5 Deutsche Telekom Technik GmbH	**17.03.2025**
Stellungnahme	**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: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.	
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Die Hinweise werden im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet.

6 Ostfriesische Landschaft	19.03.2025
Stellungnahme	**Abwägungsvorschlag**
Gegen die 4. Änderung des o.g. Bebauungsplanes 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. GVBI. S. 517) in der derzeitig gültigen Fassung, f§ 13 und 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.	Die Hinweise werden im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet.

7 Landkreis Leer	20.03.2025
Stellungnahme I	**Abwägungsvorschlag**
In der Gemeinde Detern ist die Erweiterung des vorhandenen Edeka-Marktes am Standort Gasteweg 1 vorgesehen. Die Gesamtverkaufsfläche soll inklusive Backshop von bisher ca. 1.080 m^2 auf ca. 1.270 m^2 erweitert werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung sieht die Gemeinde Detern die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 vor, parallel erfolgt durch die Samtgemeinde Jümme die 36. 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 den o. a. Bauleitplanungen nehme ich daher - ohne dem von Ihnen vorzunehmenden Abwägungsprozess vorzugreifen - für die einzelnen von mir zu vertretenden Fachbereiche zusammengefasst wie folgt Stellung:	

Aus raumordnungsrechtlicher Sicht ist folgendes mitzuteilen: Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) sind in Kapitel 2.3 Regelungen zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels getroffen worden. So sind raumbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Verkaufsfläche > 800 m^2; der Begriff umfasst auch Erweiterungen bestehender Betriebe) u. a. nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes zentraler Orte zulässig (LROP 2017 Kap. 2.3 Ziffer 04). Da das hier betrachtete Vorhaben in Detern und somit außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Samtgemeinde Jümme umgesetzt werden soll, ist die Zulässigkeit daran geknüpft, dass es sich um ein Einzelhandelsvorhaben ohne raumbedeutsame Auswirkungen handelt. Im vorgelegten Gutachten der bulwiengesa AG wird dies aufgegriffen und aufgezeigt, dass bei einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.270 m^2 die nach dem LROP für eine Einstufung als nicht raumbedeutsamer Nahversorger maßgeblichen Kriterien eines überwiegend fußläufigen Einzugsgebietes sowie dass mindestens 90 % der Verkaufsfläche auf das nahversorgungsrelevante Sortiment entfallen, entsprechend eingehalten werden können. Demnach wäre die vorgelegte Planung aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich zulässig. Seitens des Landkreises Leer sind die Ergebnisse des Gutachtens, welche auch in die Bauleitplanbegründung eingeflossen sind, grundsätzlich nachvollziehbar.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Für eine abschließende raumordnerische Beurteilung verbleibt jedoch das Ergebnis der interkommunalen Abstimmung nach der Einzelhandelskooperation Ost- Friesland abzuwarten. Eine entsprechende Abfrage ist mit Schreiben des Landkreises Leer vom 18.02.2025 bereits eingeleitet worden, das abschließende Ergebnis liegt zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Stellungnahme jedoch noch nicht vor. Das Ergebnis der interkommunalen Abstimmung ist im weiteren Verfahren in die Bauleitplanbegründung mit einzupflegen.	Ergebnis wird von den angeschriebenen Akteuren kein Bedarf für ein Moderationsverfahren gesehen. Bedenken gegenüber dem Vorhaben wurden lediglich von der IHK Oldenburg vorgetragen, die weiteren Rückmeldungen waren positiv. Die Bedenken der IHK Oldenburg beziehen sich in erster Linie auf den methodischen Ansatz zur Ermittlung des Nahbereiches, aufgrund der vorhandenen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen. Die Abweichung ist in diesem Einzelfall jedoch weiterhin als begründet anzusehen. Die BulwienGesa AG selbst wird von den IHKs grundsätzlich auch als entsprechender Gutachter anerkannt (Liste der IHK Hannover vom 27.9.2021). Die raumordnerische Beurteilung für die geplante Edeka-Erweiterung wird auf dieser Grundlage vom Landkreis erstellt. Die Beurteilung sollte dann in das weitere Bauleitplanverfahren einfließen bzw. auch mit ausgelegt werden.

Die in Kapitel 4 der Begründung zur FNP-Änderung beschriebenen Darstellungen entsprechen weder den gutachterlich geprüften Werten noch den textlichen Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplan- Entwurfes. Dieses Kapitel ist folglich entsprechen zu überarbeiten. Es wird zudem angeregt, das Kapitel 2.2 der Begründung zur FNP-Änderung bzw. das Kap. 2.3 zum Bebauungsplan wie folgt zu betiteln: „Verträglichkeitsgutachten/ raumordnerische Abwägung".	Das Kapitel der FNP-Begründung wird überarbeitet. Die Überschriften der FNP-Begründung werden entsprechend angepasst.
Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist festzustellen, dass die mit der Realisierung der vorgelegten Bauleitplanung zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in den Umweltberichten erfasst und beschrieben werden. Die Aufarbeitung der Eingriffssituation ist erfolgt, die externe Kompensation ist mit meinem Umweltamt im weiteren Verfahren abzustimmen.	Die Gemeinde Detern verfügt zwischen dem Französischen Weg und der Jümme über eine Fläche (Flurstück 83/1 der Flur 11 in der Gemarkung Detern) zur Größe von 12.262 m^2. Bei dieser Fläche handelt es sich um Grünland, welches aktuell ohne Bewirtschaftungsauflagen verpachtet ist. Künftig soll hier mit entsprechenden Auflagen eine extensive Bewirtschaftung umgesetzt werden mit dem Ziel der Anlage von extensivem Grünland. Mit der Änderung von intensiver auf extensive Bewirtschaftung kann die Fläche um 1 WE/m^2 auf insgesamt 12.262 WE aufgewertet werden. Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Zum Fiskel Diek“ ist ein Kompensationsdefizit von 2.020 WE auszugleichen.
Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nehme ich wie folgt Stellung: Gemeinden haben bei der Bauleitplanung in Orientierung an dem immissionsschutzrechtlichen Schutz- und Vorsorgegedanken (§ 5 BImSchG) dafür Sorge zu tragen, dass keine B-Pläne erlassen werden, deren Verwirklichung zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG führt. Im Hinblick auf die vorgelegte Bauleitplanung ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu bewerten, ob es durch die vorgesehenen Planungen und den daraus resultierenden Betrieb des Supermarktes zu erheblichen Beeinträchtigungen durch Schallemissionen außerhalb des Geltungsbereichs kommt. Die Samtgemeinde Jümme bzw. die Gemeinde Detern beabsichtigen mit der vorgelegten Planung die Umstrukturierungsabsichten des bestehenden Edeka-Marktes im Geltungsbereich planungsrechtlich abzusichern. Es sollen u.a. die Gebäude erweitert und der Stellplatz vergrößert werden.	

Diese Maßnahmen können mit veränderten, erhöhten Schallemissionen verbunden sein. Um mögliche Konflikte zu ermitteln, wurde eine schalltechnische Immissionsprognose erstellt (lux planung, Auftragsnummer: 23098, 28.05.2024). Der Gutachter kommt darin nachvollziehbar zu dem Ergebnis, dass unter bestimmten Voraussetzungen keine erhebliche Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse außerhalb des Geltungsbereichs zu erwarten sind. Zu diesen Voraussetzungen zählen Lärmschutzwände. Eine Lärmschutzwand mit Carport ist dabei im Nordwesten und eine zur Abschirmung der Ladezone berücksichtigt worden. Die genaue Lage ergibt sich aus dem Lärmschutzgutachten. Die erforderlichen Lärmschutzwände sind als textliche Festsetzung und in die Planzeichnung gemäß den Vorgaben des Gutachters übernommen worden. Aufgrund der Überlagerung mit anderen Schraffuren ist allerdings in der Planzeichnung der Bereich, in dem Lärmschutzwände zu errichten sind, schwer zu erkennen. Hier bitte ich um eine deutlichere Darstellung. Bei Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen stehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Plangrafik wird in Bezug auf die Darstellung der Lärmschutzwand überarbeitet.
<u>Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht</u> bestehen gegen die o. g. Bauleitplanungen keine Bedenken. <u>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht</u> bestehen ebenfalls keine Bedenken. Die Erlaubnis für den erforderlichen wasserrechtlichen Antrag für die Entwässerung wird derzeit erstellt.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
<u>Aus planungsrechtlicher Sicht</u> bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanungen. Folgendes bitte ich aber zu beachten: • gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG, Urteil vom 03. April 2008 - 4 CN 3.07) ist eine vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsoptionen der BauNVO grundsätzlich fremd und baugebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkungen sind mangels Rechtsgrundlage grundsätzlich unzulässig. Eine Kontingentierung der Verkaufsflächen, die auf das Sondergebiet insgesamt bezogen ist, öffnet das Tor für sog. „Windhundrennen" potentieller Investoren und Bauantragseller. Diese Rechtslage bleibt von der Tatsache, dass sich im Plangebiet bereits ein Bestandobjekt befindet, unberührt, da es sich bei der vorgelegten Bauleitplanung um einen Angebotsbebauungsplan handelt.	

Daher bitte ich, in der Planzeichnung zum B-Plan und in den Begründungen die Formulierung, dass das Sondergebiet der Unterbringung eines großflächigen Verbrauchermarktes dient, entsprechend zu ändern.	Die Formulierung der textlichen Festsetzung wird angepasst.
• in der Präambel der Planzeichnung des B-Plans bitte ich, auch den „Abs. 3" nach „§ 84 NBauO“ als Rechtsgrundlage für den Erlass der örtlichen Bauvorschriften zu ergänzen. Hierzu weise ich darauf hin, dass sich mit Urteil des OVG Lüneburg vom 18.06.2019,1 KN 64/15 die Anforderungen an die Angabe der Rechtsgrundlage für örtliche Bauvorschriften verschärft haben. Erlässt eine Gemeinde eine örtliche Bauvorschrift und unterliegt in Niedersachsen damit dem Zitiergebot aus Art. 43 Abs. 2 Satz 1NV, wird diesem nicht dadurch genügt, dass allein § 84 NBauO als Ermächtigungsgrundlage genannt wird; erforderlich ist darüber hinaus die Nennung des einschlägigen Absatzes. Ob über die Nennung des Absatzes hinaus auch die herangezogene Nummer zu nennen ist, wurde in dem Urteil offengelassen.	Die Präambel wird entsprechend ergänzt.
• in der Planzeichnung unter den Textlichen Festsetzungen Nr., 2.1 kann der letzte Satz zu den untergeordneten Gebäudeteilen gestrichen werden, da dieser sich in Nr. 2.2 wiederfindet.	Der Hinweis wird beachtet.
• im Hinblick auf die in den örtlichen Bauvorschriften aufgenommenen RAL-Farbton-Bezügen weise ich darauf hin, dass hier nur eine Entsprechung gefordert werden kann. Dies ist in den ÖBV und der Begründung hierzu klarzustellen.	Hinsichtlich der RAL-Farbtöne werden die örtlichen Bauvorschriften angepasst.
• unter der Rubrik „Hinweise" ist die aktuelle Fassung der BauNVO zu ändern. Eine Neubekanntmachung der BauNVO 1990 hat im Jahr 2017 nicht stattgefunden. Für die hier gegenständliche Bauleitplanung gilt die BauNVO 1990 in der Fassung vom 13.05.2017, bekannt gemacht am 21.11.2017. Die Angabe auf der Planurkunde und die Ausführungen in den Begründungen sind entsprechend zu korrigieren.	Der Bezug auf die Bekanntmachung der BauNVO wird angepasst.
• auf Seite 9 der Begründung des B-Plans unter 4.2, 2. Absatz ist das Wort „ein" vor dem Wort „Vollgeschoss" zu ergänzen.	Die Begründung wird in diesem Punkt korrigiert.

8 Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	27.03.2025
Stellungnahme I	**Abwägungsvorschlag**
das Plangebiet grenzt an die Nordseite der Landesstraße 821 (L821), deren Belange die NLStBV-GB Aurich vertritt. Gegen die o. a. Bauleitplanung bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich im Grunde keine Bedenken.	
Im weiteren Verfahren sollen externe Kompensationsmaßnahmen benannt werden. Sofern Kompensationsmaßnahmen im Nahbereich von Bundes- oder Landesstraßen festgesetzt werden sollen, werden ggf. hierdurch die Belange der NLStBV-GB Aurich berührt. Ich bitte solche Maßnahmen frühzeitig mit meiner Dienststelle abzustimmen. Sofern Änderungen im Zufahrtsbereich zur L821 durchgeführt werden sollen, sind diese Arbeiten im Einvernehmen mit der Straßenmeisterei Leer (Tel.: 0491 / 9769990) durchzuführen.	Der Hinweis wird ggf. beachtet.
Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	Der Hinweis wird beachtet.

lux planung

Oldenburg, den 22.07.2025