

Inselgemeinde Juist
Bebauungsplan Nr. 14, 2. Änderung „Bant Eyland“

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Aurich Fischteichweg 7-13 26603 Aurich 04.11.2024	Mit Schreiben vom 30.09.2024 teilten Sie mir mit, dass die Gemeinde Juist beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 14 aufzustellen. Gleichzeitig gaben Sie mir die Gelegenheit bis zum 04.11.2024 eine Stellungnahme abzugeben. Zu der Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung: Abfallrechtliche- und bodenschutzrechtliche Bedenken In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich mehrere Altlasten, die zum Teil bereits teilsaniert wurden, zum Teil aber auch noch nicht weitergehend erkundet wurden. Bei den teilsanierten Standorten handelt es sich um die Altablagerung „Juist Flugplatzstraße“, Anlagen-Nr. 452 013 4 002 und die Altablagerung „Juist Dünenstraße“, Anlagen-Nr. 452 013 4 003. Bei der bisher nicht erkundeten Fläche handelt es sich um die Altlastenverdachtsfläche „OT-Lager“, die sich unmittelbar südöstlich neben dem Plangebiet befindet. Aufgrund der Lage kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass sich auch im Plangebiet Abfallablagerungen befinden. Für die Maßnahme ist eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ einzurichten. Hierfür hat eine Person, die über Fachkenntnisse zum Bodenschutz verfügt, unter anderem ein Bodenschutzkonzept bzw. Bodenmanagementkonzept (insbesondere Angaben zum Bodenaushub und dessen Verbleib) zu erstellen, welches alle bodenschutzrelevanten Daten, Auswirkungen und Maßnahmen als Text und als Karte (Bodenschutzplan) darstellt. Hierbei ist auch die mögliche Altlastenproblematik zu beachten.	Die Hinweise zu den teilsanierten Altablagerungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Im Zuge der Aufstellung des VHB 6 wurde die Altablagerung Juist Dünenstraße Anlagen Nr. 452 013 403, teilsaniert. Die Hinweise zur Altlastenverdachtsfläche „OT-Lager“ werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Die Hinweise zur bodenkundliche Baubegleitung werden berücksichtigt. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten erfolgt eine bodenkundliche Begleitung durch eine fachkundige Person.

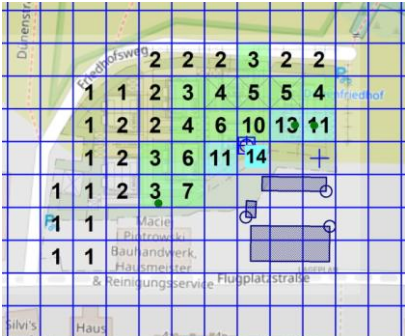
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Die fachkundige Person ist meiner Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde nach Auftragsvergabe vor Beginn der Erschließungsarbeiten bekannt zu geben. Das Bodenschutz- bzw. Bodenmanagementkonzept ist ebenfalls vorab mit meiner Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen. Erst nach Vorlage der genannten Konzepte ist eine abschließende Bewertung möglich. <u>Folgende Belange sind zudem zwingend zu beachten:</u> Die Böden im Plangebiet sind seltene Böden (Regosol). Sie sind aus bodenschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll einzustufen. Die landwirtschaftliche Nutzung im Sinne der „guten fachlichen Praxis“ (§ 17 BBodSchG) stellt keine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (§ 2 BBodSchG) dar. Der Leitfadene „Schutzwürdige Böden in Niedersachsen - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren“ ist als Heft 8 in der Publikationsreihe GeoBerichte erschienen und als Download im Internet eingestellt (unter www.lbeg.niedersachsen.de > Karten, Daten und Publikationen > Publikationen > GeoBerichte). <u>Folgende Hinweise sind in die Begründung sowie in die Planzeichnung aufzunehmen bzw. entsprechend abzuändern:</u> 1. Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird. 2. Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.	Die Hinweise werden beachtet. Der Hinweis zu den schutzwürdigen Böden wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	3. Bei der Verfüllung einer Baugrube ist unbelastetes Bodenmaterial einzubauen. Dies ist anzunehmen, wenn es sich hierbei um natürlich anstehenden Boden/Sand aus dem ostfriesischen Raum handelt. Sollte beabsichtigt sein, anderweitige Bodenmaterialien zu verwenden, ist der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vor dem Einbau die Art, Menge und Herkunft sowie die Unbedenklichkeit des Materials durch Analysen nachzuweisen. 4. Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen. 5. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten. 6. Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können. 7. Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfüllen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.	Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

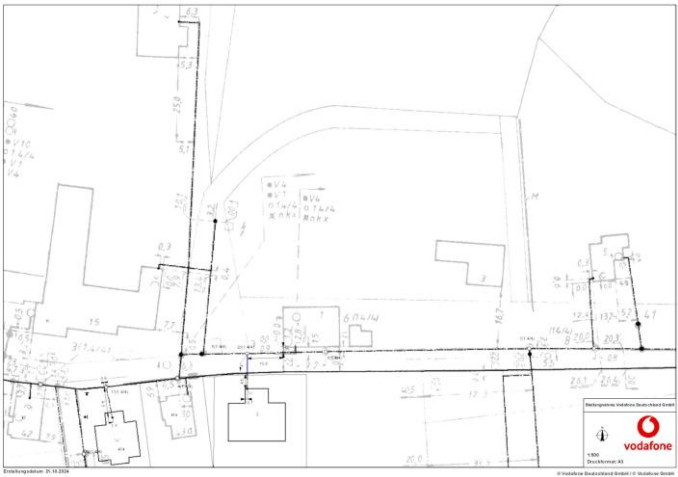
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Wasserrechtliche Belange Die Fläche zum Vorhaben befindet sich in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Juist. Durch die vorgesehene Bebauung dürfen während der Bauphase und später durch die Nutzung keine wassergefährdenden Stoffe in den Boden gelangen. <u>Zum Schutz des Trinkwassers vor möglichen Verunreinigungen sind nachfolgende Regelungen in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen:</u> 1. Die Fläche des Bebauungsplans befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Juist. Die Bestimmungen der Verordnung der Bezirksregierung für den Regierungsbezirk Aurich über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen der Wasserwerke auf der Insel Juist (Wasserschutzgebietsverordnung Juist) vom 07.02.1969 (Amtsblatt der Regierung in Aurich Nr. 3/1969) sind zu beachten. 2. Das Auffüllen der Baugrundstücke mit Fremdboden ist nur zulässig, wenn hierfür ein Zertifikat über die Unbedenklichkeit des Bodens vorliegt. 3. Baumaterialien, aus denen dauerhaft Schadstoffe ausgewaschen werden können, sind verboten. 4. Das Lagern von Heizöl in unterirdisch verbauten Öltanks ist verboten. 5. Die Errichtung von Erdwärmeanlagen ist verboten. Brandschutztechnische Belange Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 800 l/Min. bzw. 48 m³/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Inselgemeinde Juist vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten sind rechtzeitig mit meinem Brandschutzprüfer, Herrn Meinke, und dem zuständigen Gemeindebrandmeister abzustimmen.	Der Hinweis, dass sich das Plangebiet in der Wasserschutzzone befindet, wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben zum Trinkwasserschutz werden als Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen. Die Hinweise zum Brandschutz werden in die Begründung aufgenommen und in der Erschließungsplanung beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Naturschutzfachlicher Hinweis Es wird auf die anstehende dritte Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes und die damit einhergehende Einführung des § 41 a BNatSchG zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen hingewiesen. Vor diesem Hintergrund sollte die Beleuchtung möglichst geringgehalten werden: Scheinwerfer sollten nach unten gerichtet platziert werden. In der Zeit von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang sollte die Beleuchtung bis aufs Geringste reduziert werden (z.B. durch Bewegungsmelder). Die Farbtemperatur sollte möglichst warm und die Lichtstärke möglichst niedrig sein. Hierzu verweise ich auf die Planungshilfe des Biosphärenreservates Rhön „Umweltverträgliche Beleuchtung an öffentlichen Straßen, Wegen und Parkplätzen“ https://www.biosphaerenreservatrhoen.de/fileadmin/media/publikationen/pdf/Planungshilfe_Sternenpark_OEffentliche_Strassen.pdf	Der Hinweis wird berücksichtigt und es wird ein entsprechender Hinweis auf die Planzeichnung und in die Begründung aufgenommen. Gemäß dem Entwurf des 41 a BNatSchG sind Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind, die nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 1 und 2 zu vermeiden sind. Dieses gilt sowohl für die Neuerrichtung als für die wesentliche Änderung der o.g. Anlagen. Es sind Leuchten mit geschlossenem Gehäuse zu verwenden und so auszurichten, dass eine verschwenderische Abstrahlung z.B. in den Himmel vermieden wird (Lichtlenkung durch Leuchten mit Abschirmungen; Ausrichtung der Beleuchtung nach unten). In der Zeit von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang sollte die Beleuchtung aufs Geringste reduziert werden (nächtliche Reduzierung z.B. durch Bewegungsmelder). Die Farbtemperatur sollte möglichst warm und die Lichtstärke möglichst niedrig sein. Zu verwenden sind Leuchtmittel warmweißer Lichtfarbe und Lichttemperaturen von maximal 3000 Kelvin.
2	Ostfriesische Landschaft Georgswall 1-5 26603 Aurich 09.10.2024	Gegen die 2. 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. GVBl. S. 517) in der derzeitig gültigen Fassung, §§ 13 und 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden werden in die Planzeichnung aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz Oldersumer Str. 48 26603 Aurich 17.10.2024	Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden, wenn folgende Punkte beachtet werden: - In den weiteren Planungen ist ein Oberflächenentwässerungskonzept zu erstellen. Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist zu gewährleisten. Faktoren wie Klimawandel und Starkregenereignisse sind bei der Konzeption zu berücksichtigen. - Neben der Oberflächenentwässerung ist auch eine ordnungsgemäße Abführung des Schmutzwassers zu gewährleisten. - In der Begründung zum Bebauungsplan sind Aussagen zur Löschwasserversorgung zu treffen. - Im Plangebiet ist mit sulfatsauren Böden zu rechnen (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=dT7xAAF). Bei Eingriffen in sulfatsaure Böden sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen (siehe Geofakten 24 und 25 des LBEG).	Für die Gemeinde Juist gilt 6.3 Abwasserbeseitigungssatzung der Inselgemeinde Juist – Abwassersatzung. Gemäß § 3a (Anschlussrecht zur Beseitigung von Niederschlags- und Grundwasser) ist der/die Grundstückseigentümer/-in nach § 96 Abs. 3 Ziffer 1 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) verpflichtet, anfallendes Niederschlagwasser auf dem eigenen Grundstück zu beseitigen. Soweit jedoch ein gesammeltes Fortleiten des Niederschlagwassers erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, ist das Grundstück an die zentrale Niederschlagwasserbeseitigung anzuschließen. Ist die Beseitigung von Niederschlagwasser auf dem Grundstück nicht möglich, hat der/die Grundstückseigentümer/-in gegenüber der Gemeinde die Gründe dafür darzulegen und bei ungeeigneten Bodenverhältnissen dies durch ein Bodengutachten nachzuweisen. In diesen Fällen besteht das Recht auf Anschluss an die zentrale Niederschlagwasserbeseitigung. Bei Inkrafttreten dieser Satzung bestehende Anschlüsse an die zentrale Niederschlagwasserbeseitigung und Schmutzwasserbeseitigung im Mischverfahren dürfen auch weiterhin genutzt werden. Soweit keine Möglichkeit besteht, oberflächennahes Grundwasser, das bei der Entwässerung eines Grundstückes zeitweise abgepumpt wird (Grundwasserabsenkung), durch Versickerung zu beseitigen, kann die Gemeinde die Einleitung in die zentrale Abwasseranlage zulassen. Da die Grundstücke im Plangebiet zusammenhängend bebaut werden sollen, besteht die Möglichkeit, den Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die Begründung enthält bereits zur Schmutzwasserentsorgung. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das örtlich vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz und wird in der vollbiologischen Kläranlage gereinigt. Die Begründung wird um Aussagen zur Löschwasserversorgung ergänzt. Der Hinweis zum möglichen Vorkommen von sulfatsauren Böden wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Stellungnahme als TÖB: Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GBIII (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirks- stelle Ostfriesland Am Pferdemarkt 1 26603 Aurich 11.10.2024	Südlich der vorgesehenen Baufläche befindet sich direkt angrenzend ein Pferdestall mit Boxen bzw. Außenboxen, in dem 11 Pferde untergebracht werden können. Dieser Stall steht im Eigentum der Gemeinde Juist und ist an die HUF-Spedition Juist verpachtet. Weiterhin ist an dem Standort ein Zwischenlager für den aus der Pferdehaltung anfallenden Festmist vorhanden. Aufgrund der räumlichen Nähe des Stalles zum geplanten Baugebiet sind störende Geruchsimmissionen aus der direkt angrenzenden Tierhaltung an dem Baustandort derzeit nicht auszuschließen. Nach Auskunft der Pächterin des Stalles sind der Fortgang der Pachtung als auch der Betrieb des Stalles im Rahmen der Pferdehaltung im Moment nicht abschließend geklärt. Vor diesem Hintergrund bestehen bei einer Weiterführung des Stallgebäudes mit Pferdehaltung von unserer Seite aus emissionsschutzrechtlicher Sicht Bedenken gegen den geplanten Bebauungsplan. Ggf. ist unter diesen Umständen ein entsprechendes Immissionsschutzgutachten zu erstellen. Bei einer dauerhaften zukünftigen Aufgabe der Tierhaltung an dem Standort bestehen die zuvor benannten Bedenken von unserer Seite nicht. Bei Fragen zu diesem Thema wenden sie sich gerne an uns.	Die Gemeinde hat ein Immissionsgutachten beim Büro Fides in Auftrag gegeben. Dieses liegt mit Stand vom 18.07.2025 vor. Mittels Ausbreitungsrechnung wurde anhand der ermittelten Geruchsemissionen die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen für das Plangebiet berechnet und in einer Rasterkarte dargestellt. Bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen wurden alle landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt, die auf das Plangebiet einwirken, mindestens jedoch alle im 600 m Radius gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe. Die Geruchsimmissionen wurden unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren berechnet.  Wie das Ergebnis zeigt, wird der Immissionsrichtwert von 10 überwiegend eingehalten oder deutlich unterschritten. Lediglich im südöstlichen Randbereich, aufgrund der Nähe zu den Geruchsquellen des benachbarten Pferdehalter sind Überschreitungen vorhanden, hier beträgt der Immissionswert von 11 bis zu 14 % der Jahresstunden. Da sich das Plangebiet im Übergangsbereich zum Außenbereich befindet, ist nach Aussage des Gutachters ein Immissionswert von bis zu 14 % der Jahresstunden relativer Geruchsstundenhäufigkeit als angemessen zu erachten.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
			Das Immissionsschutzgutachten wurde der Landwirtschaftskammer zur Einsicht vorgelegt, die hierzu wie folgt Stellung genommen hat: Aufgrund der Überschreitungen im südlichen Randbereich der vorgesehenen Baufläche ist eine leichte Grenzüberschreitung der zulässigen Immissionswerte festzustellen. Die LWK weist darauf hin, dass Erweiterungen im Rahmen der Tierhaltung auf dem angrenzenden Pferdehof zukünftig nicht mehr möglich sind. Gleichzeitig handelt es sich um eine heranrückende Wohnbebauung an den bestehenden Pferdestall. Das Immissionsschutzgutachten mit dem entsprechenden Ergebnis einer leichten Grenzüberschreitung sollte als Bestandteil in die Genehmigung des B-Planes mit aufgenommen werden. Die Entscheidung über die Genehmigung des B-Planes mit den festgestellten Immissionswerten im Rahmen einer zulässigen Bebaubarkeit obliegt der zuständigen Gemeinde/Landkreis. Die Hinweise der Landwirtschaftskammer werden zur Kenntnis genommen. Da die Überschreitungen nur Randbereiche betreffen und die Pferdehaltung bereits durch die umliegende Bebauung eingeschränkt ist, werden die geringfügigen Überschreitungen zugunsten der Schaffung von Wohnraum in Kauf genommen.
5	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover 21.10.2024	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 02.10.2024. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind. Anlagen: Lageplan(-pläne)	Die Hinweise zur Telekommunikationsversorgung werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Vodafone	 Eine Ausbaumentcheidung 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.	Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.
6	EWE Netz GmbH Cloppener Str. 302 26133 Oldenburg 08.10.2024	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.	Die Hinweise zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung 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. 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 Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein. Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz. Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll. 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.
7	LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover 16.10.2024	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.	Die Hinweise zum möglichen Vorkommen von Kampfmitteln und zur Kampfmittelforschung werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	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. 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. 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	Eine Luftbildauswertung wurde am 09.07.2025 beantragt. Mit Schreiben vom 16.10.2025 wurde bestätigt, dass kein Handlungsbedarf besteht.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
8	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 15.10.2024	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 zur Telekommunikationsversorgung werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.
9	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn 07.10.2024	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Flugplatz Wittmundhafen ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Ich weise bereits jetzt daraufhin, dass spätere Ersatzansprüche nicht anerkannt werden können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Vorbelastung durch den Flugplatz Wittmundhafen werden in die Planzeichnung und die Begründung aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
10	LGLN, Regionaldirektion Aurich, Dez. 3.4 – Katasteramt Norden Gartenstraße 4 26506 Norden 04.11.2024	Ich gehe davon aus, dass Sie oben genannten Bebauungsplan erstellen werden, auf dem die geometrische einwandfreie Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen von uns bescheinigt werden muss. Ich weise Sie darauf hin, dass dieses zurzeit nicht möglich ist und Teile des Umringes hierfür festgestellt werden müssen. Ich bitte Sie dieses bei Ihrem weiteren Vorgehen zu berücksichtigen und biete hierfür unsere Unterstützung an. Bei Rückfragen steht Ihnen das Team des Katasteramtes Norden gerne zur Verfügung.	Die Hinweise zur Plangrundlage werden berücksichtigt. Im Januar 2025 wurde vom Katasteramt eine neuen Plangrundlage geliefert und diese in der Planzeichnung aktualisiert.
11	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 04.11.2024	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). In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.	Die Hinweise zur Baugrunderforschung werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
		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.	
Keine Anregungen und Bedenken hatten: 1. PLEdoc GmbH Essen mit Schreiben vom 10.10.2024 2. LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden mit Schreiben vom 08.11.2024			

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1		Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.	