

Gemeinde Apen
Bebauungsplan Nr. 135 „Augustfehn I, ehemaliges Deckgelände“
Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
öffentliche Auslegung und wiederholte/erneute öffentliche Auslegung

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 20.05.2021	Der Landkreis Ammerland nimmt Bezug auf das dortige Schreiben vom 19.04.2021 und teilt zu vorgenanntem Bebauungsplanentwurf folgendes mit: Die öffentliche Auslegung ist zu wiederholen, da die Fristen für die Bekanntmachung / öffentliche Auslegung nicht ausreichend sind. Bekanntgemacht wurde die Auslegung dieses Bebauungsplanes in der Nordwest-Zeitung am 17.04.2021, einem Sonntag, so dass Fristbeginn nach § 187 Absatz 1 BauGB der Sonntag, 18.04.2021 war und demzufolge der letzte Tag der erforderlichen Wochenfrist gemäß § 193 BGB auf Montag, den 26.05.2021 fiel (vgl. das Ihnen bereits zugedachte Urteil des OVG Münster). Die öffentliche Auslegung begann jedoch bereits am 26.04.2021 und läuft noch bis Dienstag, dem 25.05.2021. Wird die Auslegung so spät bekanntgemacht, dass die Wochenfrist erst nach Beginn der Auslegung endet, so wie es hier der Fall ist, ist dies mit § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB nur vereinbar, wenn die Auslegung des Entwurfs entsprechend verlängert wird und wenn dies aus der Bekanntmachung hervorgeht. Dieses ist nicht der Fall, sodass die erforderlichen Fristen nicht eingehalten werden und somit die Auslegung zu wiederholen ist. Auf die in dieser Angelegenheit geführten Telefonate wird insoweit verwiesen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die öffentliche Auslegung wurde wiederholt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Verweisen möchte ich weiter auf das Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 18.01.2019 – 7D49/17.NE., wonach in der Öffentlichkeitsbeteiligung auch auf Stellungnahmen von Ämtern, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hinzuweisen ist, die ausweislich der Aufstellung in der Begründung zu diesem Bauordnungsplan in erheblichem Umfang Informationen zu unterschiedlichen Umweltthemen enthielten. Die Bekanntmachung enthält jedoch nur Angaben über den Umweltbericht. Ein Hinweis auf die eingegangenen Stellungnahmen erfolgte nicht. Auch dieses ist in der Bekanntmachung entsprechend für die öffentliche Auslegung zu berücksichtigen. Zum Bauordnungsplan wird im Übrigen wie folgt Stellung genommen: Die Untere Landesplanungsbehörde begrüßt die Absicht der Gemeinde, im Falle eines Ansiedlungsbegehrens für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben, eine erneute Bauleitplanung mit Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse durchzuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde sicherzustellen hat, dass auch keine Agglomerationen ermöglicht werden, die durch Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit entstehen können. Für Agglomerationen gelten die gleichen Vorgaben wie für ein einzelnes, raumbedeutendes Einzelhandelsgroßprojekt, sodass auch dann eine erneute Bauleitplanung erforderlich wäre. Den Bauordnungsplan Nr. 135 stehen keine raumordnerischen Bedenken entgegen. Als Untere Naturschutzbehörde weise ich darauf hin, dass die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen vor Satzungsbeschluss nachzuweisen sind. Als Untere Wasserbehörde bestehen keine Bedenken gegen diesen Bauordnungsplan.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Bekanntmachung für die wiederholte öffentliche Auslegung berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird bei der Grundstücksvergabe darauf hinwirken, dass die Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung im Einklang stehen. Es ist Ziel der Gemeinde, im MI 3 und MI 4 vorrangig Wohnnutzungen, ergänzt durch Büronutzungen, Dienstleistungen und Gastronomie anzusiedeln. Im MI 2, wo laut Einzelhandelsentwicklungskonzept 2019 optionale eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs vorgesehen ist, strebt die Gemeinde vorrangig die Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen und Gastronomie an. Aufgrund der möglichen Erweiterung der zentralen Versorgungsfunktion befürwortet die Gemeinde im Grundsatz die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsprojekten an diesem Standort. Sollte sich hier eine Entwicklung zum großflächigen Einzelhandel bzw. eine Agglomeration zum großflächigen Einzelhandels abzeichnen, wird die Gemeinde eine entsprechende Bauleitplanung mit begleitender Verträglichkeitsuntersuchung einleiten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Kompensation wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Als Untere Straßenverkehrsbehörde weise ich sowohl aus straßenrechtlicher als auch aus verkehrsbehördlicher Sicht darauf hin, dass keine Bedenken bestehen. Es wird darauf hingewiesen, dass mit dieser Stellungnahme keine verkehrsbehördliche Anordnung der Verkehrszeichen einhergeht, die in den Verkehrsplanungen Kreisverkehrsplatz sowie ZOB und Planstraße eingetragen sind. Die verkehrsbehördliche Anordnung für die Aufstellung der Verkehrszeichen erfolgt nach dem Endausbau der Straße im gesonderten Verfahren. Der Landkreis Ammerland als Untere Verkehrsbehörde behält sich eine Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr sowie der Polizeiinspektion Oldenburg-Stadt/Ammerland zur Anordnung der Verkehrszeichen ausdrücklich vor. Als Untere Denkmalschutzbehörde weise ich darauf hin, dass für eine denkmalrechtliche Beurteilung dieses Bebauungsplanes eine Visualisierung des Bereiches benötigt wird, um erkennen zu können, ob eine Beeinträchtigung des Eisenhüttensturms durch den neu geplanten Turm gegeben ist. Ich bitte um entsprechende Vorlage. Seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes bestehen gegen den vor- genannten Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken, wenn folgende Anmerkungen berücksichtigt werden: Im vorgesehenen Gebiet für die Nachverdichtung kann die Erschließung der Grundstücke an der Schulstraße nur über die vorhandenen Grundstücke erfolgen. Folgendes ist grundsätzlich zu beachten: Um die haushaltsnahe Entsorgung zu gewährleisten und dem Verbot des Rückwärtsfahrens für Müllsammelfahrzeuge Rechnung zu tragen, ist in der Ausbauplanung eine durchgängige Straßenbreite von mindestens 5,00 m und ein Wendepunktradius von mindestens 11,00 m (ohne Pflanzbeete oder weitere Einschränkungen) zu beachten. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen aufgrund der vor- gelegten Unterlagen Bedenken gegen diese Planung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Visualisierung wird im Rahmen des Vergabeverfahrens für das MI 3 und MI 4 erstellt. Die Belange des Umgebungsschutzes sind im Baugenehmigungsverfahren abzu- prüfen, wenn eine konkrete Objektplanung vorliegt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nur den westlichen Teilbe- reich. Für die Nachverdichtung im östlichen Abschnitt ist eine direkte Erschließung von der Planstraße möglich. Die Straßenbreiten in der Schulstraße und in der Planstraße sind ausreichend breit bemessen. Wendepunkte sind nicht vorgesehene und auch nicht erforderlich, da im Plangebiet keine Stichstraßen geplant sind. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Zur Feststellung möglicher Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 ist durch die "Zech Ingenieurgesellschaft Lingen mbH" ein Schallgutachten (Nr. LL15609.1/02 vom 07.04.2021) erstellt worden. Es wird aufgezeigt, dass die Orientierungswerte der jeweiligen geplanten Gebietskategorien sowohl tags als auch nachts beinahe im gesamten Plangebiet überschritten werden. Zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher entsprechende Festsetzungen ausgearbeitet worden. In der textlichen Festsetzung Nr. 8 (1) werden Lärmschutzwände als aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die ein Schalldämmmaß von >24db aufweisen müssen. In Kapitel 3.7 des Schallgutachtens wird zusätzlich die Anforderung aufgezeigt, dass die Lärmschutzwände absorbierend auszuführen sind. Dieses sollte in der textlichen Festsetzung ergänzt werden. In der Planzeichnung ist der Bereich der Lärmschutzwand nördlich des P&R-Platzes gut erkennbar dargestellt. Die zweite Lärmschutzwand im Kurvenbereich der Einbindung der Planstraße vom Kreisverkehr ausgehend ist auf der Planzeichnung nicht erkennbar. Lediglich die Höhenangabe lässt vermuten, dass dort eine Lärmschutzwand geplant sein soll. Die Darstellung ist zu verbessern. In der textlichen Festsetzung Nr. 8 (2) sind Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile aufgeführt. Das Schalldämmmaß ist mit R'_w, ges abzukürzen. Um Korrektur wird gegeben. Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sollte grundsätzlich im Zulassungsverfahren nachzuweisen sein. Dieses sollte gegebenenfalls mit aufgenommen werden. Abweichungen sind unter Nachweis der Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-1:2018-01, wie festgesetzt möglich. Die textliche Festsetzung Nr. 8 (3) setzt für alle Räume, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, im gesamten Plangebiet den Einbau einer schallgedämmten Lüftungsanlage voraus. Diese Festsetzung wird als ausreichend erachtet.	Die Hinweise zum Lärmschutzgutachten werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet, die Festsetzung wird redaktionell ergänzt. Der Hinweis wird beachtet, die Darstellung der Lärmschutzwand wird redaktionell überarbeitet. Der Hinweis wird beachtet, die Festsetzung wird redaktionell angepasst. Der Hinweis wird beachtet, die Festsetzung wird redaktionell ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	In der textlichen Festsetzung Nr. 8 (4) werden Anforderungen an Außenwohnbereiche geregelt. Im Erdgeschoss sind aufgrund der aktiven Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit der Gebietskategorie Teile des Plangebietes vorhanden, in denen ohne Maßnahmen Außenwohnbereiche zulässig sind. Für den restlichen Bereich sowie für Außenwohnbereiche in den Obergeschossen sind Abschirmmaßnahmen zwingend erforderlich und vorgeschrieben. Diese Festsetzung wird als ausreichend erachtet. Im Schallgutachten ist in Anlage 2.2 der Bereich blau markiert, in denen die Einschränkungen zu den ebenerdigen Außenwohnbereichen erforderlich sind. Diese Darstellung deckt sich insbesondere im Bereich zwischen den Lärmschutzwänden nicht mit der Darstellung in der Planzeichnung. Die Darstellung ist zu überprüfen. Der Hinweis zur Einsicht der DIN Normen sollte in den Hinweisbereich der Planzeichnung verschoben werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet, die Festsetzung wird in der zeichnerischen Darstellung ergänzt. Der Hinweis wird beachtet, die Planzeichnung wird redaktionell angepasst.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	In Kapitel 3.8 des Schallgutachtens wird darauf hingewiesen, dass zur Nachtzeit in Teilbereichen der Mischgebiete 2,3 und 4 die Beurteilungspegel über den Grenzwerten zur Gesundheitsgefährdung liegen. Da in den Mischgebieten auch Wohnnutzung geplant ist, ist eine textliche Festsetzung aufzunehmen, die in diesen Bereichen eine Wohnnutzung ausschließt. Das Schallgutachten weist ferner auf, dass an vier Objekten ein Anspruch auf passiven Schallschutz aufgrund der Anforderungen der 16. BImSchV besteht. Die genauen Anspruchsvoraussetzungen sind durch den Straßenbaulasträger mit den betroffenen Eigentümern zu ermitteln und gegebenenfalls umzusetzen (vgl. Begründung Kapitel 3.2.4).	Der schalltechnische Bericht wurde aktualisiert. Gegenüber dem schalltechnischen Berichtsentwurf Nr. LL15609.1/02 vom 08.04.2021 wurde im schalltechnischen Bericht Nr. LL15609.1/01 vom 10.06.2021 auf eine Formulierung hinsichtlich der Empfehlung des Ausschlusses von Wohnnutzungen in Bereichen mit einem Beurteilungspegel über 60 dB(A) im Nachtzeitraum verzichtet. Es werden zwar Werte überschritten, in denen die Unzumutbarkeit beginnen kann, jedoch nur bei unzureichender Luftschalldämmung der Außenbauteile von möglichen Wohn- bzw. Schlafnutzungen. Im vorliegenden Fall sind Teilbereiche des Plangebietes im Nachtzeitraum von einer Überschreitung der Beurteilungspegel über 60 dB(A) betroffen. Aufgrund der Überschreitung von Beurteilungspegeln von mehr als 50 dB(A) im gesamten Plangebiet sind hier jedoch bereits Lüftungsanlagen für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume vorzusehen (s. Anlage 2.2 des Berichtes). Bei Einhaltung der Anforderungen gemäß DIN 4109 (s. Anlage 2.1 des Berichtes) wird die Schaffung gesunder Wohn- und Schlafverhältnisse trotz hoher maßgeblicher Außenlärmpegel ermöglicht. In diesem Fall liegt in den am stärksten betroffenen Nutzungen im südlichen Plangebiet vorwiegend der Lärmpegelbereich V vor. Die Anforderungen an das bewertete Bauschalldämm-Maß der Fassade liegt hier - bei Wohnnutzung - noch unter dem Wert von R_w, ges = 50 dB und bedarf keiner gesonderten Festlegung von Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten seitens der Genehmigungsbehörde. Die Lärmpegelbereiche wurden bei freier Schallausbreitung im Plangebiet ermittelt und bilden somit den Maximalfall ab. Die Grundlage zur rechnerischen Auslegung von Wohnnutzungen ist durch die Ermittlung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 gegeben. Auf Grundlage dessen lassen sich örtlich die Anforderungen für Einzelvorhaben ermitteln und gesunde Wohn- und Schlafverhältnisse schaffen. Die Angelegenheit wurde mit dem Landkreis Ammerland erörtert. Es besteht Einigkeit, dass ein Ausschluss von Wohnungen nicht erforderlich ist und für die Lärmschutzmaßnahmen für Schlafräume und Außenwohnbereiche folgender ergänzender Hinweis aufgenommen wird. Die Dimensionierung solcher baulichen Maßnahmen ist im Zuge des Zulassungsverfahrens/der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Mein Schul- und Kulturrat weist darauf hin, dass die Planungen des Kreisverkehrsplatzes die Schleppkurven größerer Fahrzeuge berücksichtigen müssen. Konkret heißt dieses, dass Busse von 15 m Länge, die von einer Straße kommend über den KVP in die nächstgelegene Straße einbiegen wollen, dies ungehindert tun können. Meine Untere Bauaufsichtsbehörde merkt folgende Punkte an: Bei der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird um Hinweis gebeten, ob auch Nebenanlagen / Garagen auf die Gebäudelänge anzurechnen sind. Ein entsprechender Passus fehlt in der Festsetzung. Hinsichtlich des Mischgebietes MI 4 wird auf die Grenz- und Gebäudeabstände gemäß der Niedersächsischen Bauordnung sowie die Anforderungen an den Brandschutz gemäß der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung bzw. auf meine vorherige Stellungnahme im Rahmen des Trägerbeteiligungsverfahrens verwiesen. Insgesamt bitte ich um Ergänzung der Vermaßung auf dem Grundstück. Bei der textlichen Festsetzung Nr. 3 bitte ich in den letzten beiden Zeilen zu ergänzen, dass maximal zwei bzw. sechs Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind. Bei der textlichen Festsetzung Nr. 5 bitte ich entsprechend der Planzeichenverordnung den Begriff "Gebäudehöhe" durch "Firsthöhe" zu ersetzen, da der Begriff der Gebäudehöhe in der Planzeichenverordnung nicht bekannt ist. In der Begründung zum vorgenannten Bebauungsplan wird auf Seite 29 unten ausgeführt, dass untergeordnete Anlagen im Sinne des § 5 Absatz 3 und 4 NBauO nicht auf die Gebäudehöhe anzurechnen sind. Dieser Satz fehlt jedoch in der entsprechenden textlichen Festsetzung, sodass hier noch eine Ergänzung erforderlich ist. § 6 Absatz 2 ist in dieser Form nicht zulässig. Nach § 6 (2) sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Ausnahme von Absatz 1 auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.	Der Hinweis wird beachtet. Die Verkehrsplanung wird überprüft. Die Ergebnisse werden nachgereicht. Der Hinweis wird beachtet, die Festsetzung wird dahingehend ergänzt, dass Garagen und Nebenanlagen nicht auf die Gebäudelänge anzurechnen sind. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Entwicklung dieser Fläche läuft derzeit ein Vergabeverfahren, auf den Brandschutz und die Einhaltung der Grenzabstände wurde hingewiesen. Die überbaubaren Flächen wurden geringfügig verschoben so dass die Einhaltung der Grenzabstände auch Ausnutzung der Gebäudehöhe möglich ist (siehe auch städtebauliches Konzept). Der Hinweis wird beachtet, die Planzeichnung wird ergänzt. Der Hinweis wird beachtet, die Festsetzung wird ergänzt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es verbleibt bei der Festsetzung einer Gebäudehöhe. Die Festsetzung einer Firsthöhe ist nicht zielführend, da der Bebauungsplan keine Vorgaben zur Dachgestaltung macht und damit auch Flachdächer zulässig sind. Der Hinweis wird beachtet, die Festsetzung wird ergänzt. Der Hinweis wird beachtet, Absatz 2 der Festsetzung wird gestrichen.

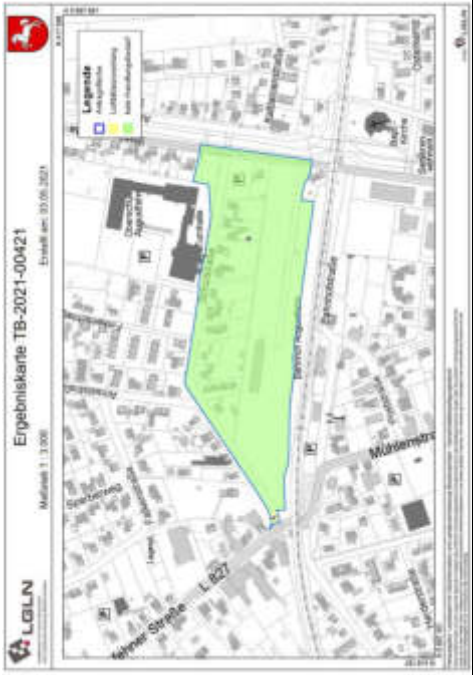
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Gemäß § 23 Absatz 5 der Niedersächsischen Bauordnung können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Abweichend von der Regelfestsetzung kann die Gemeinde im Rahmen ihres Planungsermessens im Bebauungsplan nur besonders festsetzen, dass alle oder bestimmte der in § 23 Absatz 5 BauNVO aufgeführten Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Sie kann somit die Überbaubarkeit dieser Flächen ausschließen oder einschränken. Im Übrigen steht die Entscheidung, ob entsprechende bauliche Anlagen im nicht überbaubaren Bereich zugelassen werden können, im pflichtgemäßen Ermessen der Behörde. Diese Regelung hat daher zu entfallen. Bei der textlichen Festsetzung Nr. 8 (4) empfehle ich bei der Überschrift den Begriff "typisch" herausfallen zu lassen. Außerdem bitte ich, zumindest im Rahmen der Begründung darzustellen, um was es sich bei gebäudegebundenen Außenwohnbereichen (Terrassen an Wohngebäuden?) handelt. Wie bereits dargestellt, ist der Hinweis auf die Einsichtnahme der entsprechenden DIN-Vorschriften bei den Hinweisen zu platzieren. Die Begründung führt unter 1.5.7 das Konzept der vertraglichen Nachverdichtung an und zwar dergestalt, dass zur Sicherung einer vertraglichen Innenentwicklung die Gemeinde ein Zielkonzept zur vertraglichen Nachentwicklung aufstellt. Nach meinem Kenntnisstand ist dieses Konzept bereits aufgestellt worden, so dass ich um entsprechende Änderung der Begründung bitte.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet, Absatz 2 der Festsetzung wird gestrichen. Der Hinweis wird beachtet, die Festsetzung wird angepasst. Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird ergänzt. Der Hinweis wird beachtet, die Planzeichnung wird angepasst. Der Hinweis wird beachtet. Die Gemeinde hat den Sachstand des Konzeptes beschlossen, das Konzept wird jedoch in einer höheren Detailschärfe fortgeführt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
1a	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 21.06.2021	Ich nehme Bezug auf das dortige Schreiben zur erneuten Beteiligung und verweise auf die im Rahmen der Trägerbeteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB abgegebene Stellungnahme. Seitens meiner Untere Wasserbehörde bestehen aufgrund der Altlasten in diesem Gebiet Bedenken gegen diese Planung. Gegen den Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 15 und Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 135 der Gemeinde Apen - Augustfehn I, ehemaliges Dockgelände bestehen Bedenken. Unter Hinweis in der Planzeichnung wird unter dem Punkt Altlasten erklärt, dass Altlagerungen nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt sind. Dies ist so nicht richtig. Der Gemeinde Apen liegen mehrere Altlastengutachten zum Plangebiet vor. In diesen Gutachten werden die vorhandenen Boden- und Grundwasserbelastungen, unter anderem verursacht durch die Verfüllung des ehemaligen Stichkanals/Hafenbeckens mit Schlacke aus der Eisengießerei, im Plangebiet aufgezeigt. In der ausgiebigen Korrespondenz ab März 2020 mit der Gemeinde Apen, mit Hinblick auf den Erwerb der Flächen und anschließender Aufstellung eines Bebauungsplanes, wurde darauf hingewiesen, dass der Landkreis die Flächen wegen der festgestellten Boden- und Grundwasserbelastungen in das Altlastenregister des Landkreises Ammerland aufgenommen hat. Desweiteren wurde darauf hingewiesen, dass alle Nutzungen im Bezug zur Bundesbodenschutz-Verordnung (BodSchV) und der damit verbundenen Schutzgüter zu prüfen sind (siehe u.a. Schreiben vom 06.04.2020). So ist z. B. die Nutzung des Grundwassers für einen Gartenbrunnen oder die Wohnnutzung in Teilbereich ohne vorheriger Sanierung nicht möglich. Die vorhandene Altlastenproblematik wurde im F-Plan und B-Plan in der Begründung nicht aufgenommen. In den Plänen fehlt zudem die Kennzeichnung die nach dem Baugesetzbuch vorgeschrieben ist.	In Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Wasserwirtschaft ergibt sich durch die Auswertung der Bodengutachten folgendes Ergebnis: Das Gutachten über die Bodenuntersuchungen des Geländes „Am Dock“ zeigt zusammengefasst auf, dass auf dem gesamten Gelände Altlasten vorhanden sind und somit die Fläche in das Altlastenregister des Landkreises Ammerland aufgenommen wird. Insbesondere das mit Abfällen (z. B. Gießerei-Sande) verfüllte ehemalige Hafenbecken, mit einer Fläche von ca. 7.400 m² und einer Tiefe von 4,7m, zeigt Belastungswerte die eine Einstufung gemäß LAGA M20 (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) von bis zu > Z 2 bedingen. Böden mit einem Zuordnungswert >Z 2, die bei Bauarbeiten anfallen, sind zwingend fachgerecht zu entsorgen (z. B. Deponie oder Bodaufbereitung). Ein Wiedereinbau von Böden > Z 2 ist nicht möglich. Für die im anvisierten B-Plan beabsichtigten Nutzungen sind im Vorfeld die Kubaturen für die jeweils erforderlichen Bodengründungen und damit die Mengen zur Entsorgung zu ermitteln. Hiervon betroffen sind neben den geplanten Parkplätzen mit Gebäuden für das Gewerbe auch die im westlichen Bereich angeordnete Wohnbebauung. Für die festgestellten Gleisschotterbereiche die mit Pflanzenschutzmittel bis zu einer Zuordnungsklasse > Z 2 belastet sind, gilt gleiches. Alle Nutzungen sind im Bezug zum Bundesbodenschutz-Verordnung (BBodSchV) und der damit verbundenen Schutzgüter zu prüfen. Die Parameter und Grenzwerte der BBodSchV und der LAGA unterscheiden sich wesentlich. Jegliche Erdbauarbeiten müssen für eine ordnungsgemäße Verwertung bzw. Entsorgung des Aushubmaterials von einem Fachgutachter für Altlasten begleitet werden. Ein ordnungsrechtliches Handeln ist mit der z. Zt. auf dem Gelände stattfindenden Nutzung nicht angezeigt. Für den Bereich des Grundwassers könnte zukünftig die Einrichtung von dauerhaften Beobachtungsbrunnen für die Analytik erforderlich machen. Die Begründung wird um die Ergebnisse der Altlastenuntersuchung ergänzt. In die Planzeichnung wird eine Kennzeichnung der belasteten Böden aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfsstraße 19 30519 Hannover 02.05.2021	Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.lgl.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst	<u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u> <u>Fläche A</u> Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. <u>Empfehlung: Kein Handlungsbedarf</u> <u>Fläche B</u> Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Hinweise: Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erarbeiten anderer Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeienstelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.	Die Fläche betrifft nur einen Randbereich an der Schulstraße. Auf eine Luftbildauswertung wird daher verzichtet. Der Hinweis, dass für den Großteil der Fläche keine Handlungsbedarf vorliegt, wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
	Fortsetzung LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst	In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNI), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNI entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden. Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu. 	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
2	LGLN, Kampfmittelbe- seitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover 14.06.2021	anbei das Ergebnis vom 03.05.2021, da keine Veränderung der Flächengröße bzw. sonstiger Erkenntnisse. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Ammerländer Wasser- acht, Wasser- und Bo- denverband An der Krömerei 6a 26655 Westerstede 29.04.2021	Wie mit Schreiben vom 19.04.2021 erbeten nimmt die Ammerländer Wasseracht zum Bauabwägungsplan Nr. 135 und zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt Stellung: Mit Schreiben vom 04.09.2021 hat die Ammerländer Wasseracht im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB bereits eine ausführliche Stellungnahme an die Gemeinde Apen zum im Betreff genannten Vorgang abgegeben. Gleiches gilt für die Beteiligung im Zuge des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zur Einleitung von Oberflächenwasser aus dem geplanten Gebiet in den Augustfehnkanal (Schreiben vom 03.11.2021 an den Landkreis Ammerland). In beiden Stellungnahmen haben wir darauf aufmerksam gemacht, dass durch den Neubau der Verknüpfungsanlagen am Bahnhof Augustfehn (Nord- Seite) und das Plangebiet des Bauabwägungsplanes Nr. 135 Dockgelände das Verbandsgewässer Wasserzug-Nr. 1.00.04 (Dockgraben) vollständig überbaut bzw. überplant wird. Das v.g. Verbandsgewässer III. Ordnung Wzg.-Nr. 1.00.04 (Dockgraben) hat durch die Entwässerungsplanung zum Neubau der Verknüpfungsanlagen Bahnhof Augustfehn und gem. dem Oberflächenentwässerungskonzept zum Bauabwägungsplan Nr. 135 keine Bedeutung mehr als überörtliche Entwässerungseinrichtung. Der Entwurf des Oberflächenentwässerungskonzeptes sieht eine vollständige Neuausrichtung der Entwässerung vor, die das v.g. Gewässer entbehren macht. Das Verbandsgewässer ist im Rahmen der o.g. wasserrechtlichen Genehmigungen zur Regelung der Oberflächenentwässerung auf gesamter Länge als Verbandsgewässer aufzuheben. Die Unterhaltungslast des v.g. Gewässers ist auf die Gemeinde Apen zu übertragen. Unter Bezugnahme auf die Auflagen und Hinweise aus v.g. Schreiben vom 04.09.2020 und 03.11.2020 hat die Ammerländer Wasseracht keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet, die Gemeinde wird die Übertragung veranlassen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 03.05.2021	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. 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 vorrausschauend 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. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4a	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 22.06.2021	unsere Stellungnahme vom 03.05.2021 mit dem Aktenzeichen TOEB.2021.04.00255 ist weiterhin gültig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 03.05.2021 verwiesen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	EWE Netz GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 26.04.2021	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. 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 anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein. Die Kosten der Anpassungen bzw. 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, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wurde eine Leitungsauskunft eingeholt. Im Plangebiet sind Hauptversorgungsleitungen in der Schulstraße vorhanden; diese werden beim Ausbau der Schulstraße berücksichtigt. Eine weitere Leitung liegt östlich des Plangebietes am westlichen Bahnübergangs. Die Leitung liegt außerhalb des Plangebietes. Die Hinweise zur Sicherung der Versorgungsleitungen werden beachtet. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet.

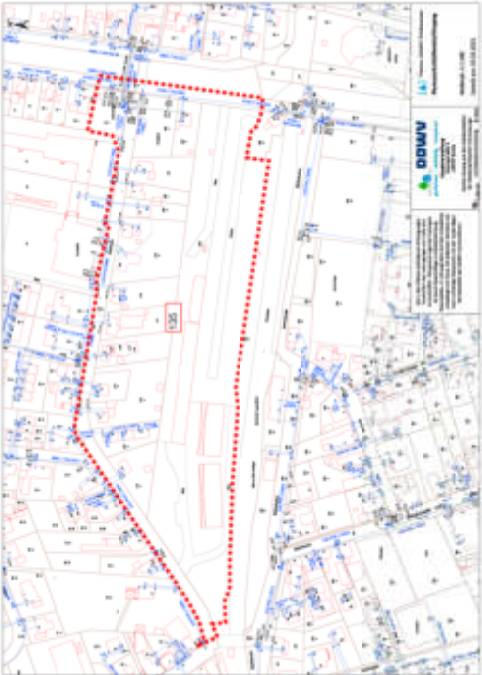
Gemeinde Apen
Bebauungsplan Nr. 135 „Augustfehn I, ehemaliges Deckgelände“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauflistung über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen. Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Astrid Lübbers unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032334.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet. Der Hinweis wird beachtet. Der Hinweis wird beachtet.
6	Bundesamt für Infrastruktur und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainenengraben 200 53123 Bonn 23.04.2021	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz. Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird berücksichtigt. Die maximale Gebäudehöhe ist im Plangebiet auf 10 m bzw. 12 m begrenzt. Der Hinweis wird beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bundesamt für Infrastruktur und Dienstleistungen der Bundeswehr	Zudem liegt es im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Brockzettel sowie im Interessengebiet militärischer Funk. Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K- II-598-21-BBP oder K-II-597-21-FNP ausschließlich an folgende Adresse: BAIUDbwToeB@bundeswehr.org	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7	Sweco GmbH stellv. für EWE Wasser GmbH Altenwalder Chaussee 100 27472 Cuxhaven 17.05.2021	Vielen Dank für die Beteiligung am vorliegenden Antragsverfahren. Stellvertretend für die EWE Wasser GmbH haben wir uns die uns zur Verfügung stehenden Unterlagen fachtechnisch geprüft. Nach Rücksprache mit Herrn Ibbeken von der EWE kann ich Ihnen mitteilen, dass die Kläranlage und das Kanalnetz derzeit noch eine zusätzliche Schmutzwassermenge aufnehmen kann. Jedoch muss nach Angaben von Herrn Ibbeken noch geklärt werden, wie die angesprochenen Flächen entwässert werden. Somit ist aus Sicht der EWE grundsätzlich eine Entwässerung möglich, wobei es jedoch noch weiterer Planung / Abstimmung bedarf, wie genau die Erschließung erfolgen kann. Wir weisen darauf hin, dass die EWE Wasser GmbH im weiteren Planungsverfahren mit eingebunden werden muss. Ansprechpartner hierfür ist Herr Florian Ibbeken (florian.ibbeken@ewe.de; Tel.: 04488/5232-242). Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.
8	Vodafone Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover 19.05.2021	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.04.2021. Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
Fortsetzung Vodafone Deutschland GmbH	Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH		
8a Vodafone Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover 19.05.2021	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.04.2021. 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. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an IDRC-N.Bremen@vodafone.com , um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. 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. Wir teilen Ihnen ebenfalls mit, dass sich Ihr angefragtes Gebiet auf Anlagen der Deutschen Bahn AG befindet. Für eine Stellungnahme der Vodafone GmbH Anlagen wenden Sie sich bitte direkt an die Deutsche Bahn AG.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet. Im Plangebiet sind Anlagen in der Schulstraße vorhanden; diese werden beim Ausbau der Schulstraße berücksichtigt. Eine weitere Anlage liegt östlich des Plangebietes am westlichen Bahnübergangs. Die Leitung liegt außerhalb des Plangebietes. Die Hinweise zur Sicherung der Versorgungsanlagen werden beachtet.	Die Lagepläne werden beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
	Fortsetzung Vodafone Deutschland GmbH		

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
9	OOV Georgstraße 4 26919 Brake 25.05.2021	In unserem Schreiben vom 28.08.2020 - AP-LW-AWN/20/JW - haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen. 	Die Stellungnahme enthält Hinweise zu Versorgungsleitungen, zur Trinkwasserversorgung und zur Löschwasserversorgung. Die Hinweise werden in der Erschließungsplanung beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
10	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Nord, PT112 Gerhard Theiling Team Betrieb PT112 Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück 25.05.2021	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 08.09.2020 und haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben. Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto: T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
11	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 10.05.2021	Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt östlich an der Landesstraße L 827 „Südgeorgsfehrner Straße“ und westlich an der Kreisstraße K 114 „Stahlwerkstraße“ innerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die o. g. Bauleitplanung dient der Schaffung der planrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Sondergebietsflächen (SO) und Wohngebietsflächen (WA). Die Erschließung wird im südwestlichen Bereich an die „Schulstraße“ erfolgen, welche an die Landesstraße L 827 „Südgeorgsfehrner Straße“ anschließt. Im nordöstlichen Bereich wird die Verkehrsfläche über einen neuen Kreisverkehrsplatz geführt, um die Knotenpunktarme „Schulstraße“, die K 114 „Stahlwerkstraße“ in südliche und in nördliche Richtung und die neue Planstraße miteinander zu verbinden. Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL), sind als Straßenbaulastträger der Landesstraße L 827 „Südgeorgsfehrner Straße“ und in Auftragsverwaltung für den Landkreis Ammerland für die K 114 „Stahlwerkstraße“ direkt betroffen. Die NLStBV-OL stimmt der vorgelegten Bauleitplanung nicht zu. Speziell lehnt die NLStBV-OL die angegebene Verkehrsfläche im Kreuzungsbereich der L 827 / Schulstraße und K 114 / Schulstraße / Planstraße ab, da diese nicht prüfbar in Hinsicht auf die geltenden Richtlinien sind. Um die Verkehrsflächen prüfbar zu machen, müssen folgende Punkte beachtet werden:	Die Stellungnahme wurde zur Abstimmung an den Verkehrsplaner weitergegeben. Die Abwägung wird nachgereicht, wenn die Abstimmung zwischen der Verkehrsplanung und der Landesbehörde erfolgt ist.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
	Fortsetzung Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	1. <u>Schleppkurven / QPNV:</u> Die Verkehrsflächen im Kreuzungsbereich der L 827 / Schulstraße und K 114 / Schulstraße / Planstraße sollten auf eine ausreichende Dimensionierung der Schleppkurven überprüft werden. Diese sollten am größten maßgebenden Fahrzeug bemessen werden, im vorliegenden Fall sind dies die ÖPNV Busse. Die Abstimmung muss mit allen zukünftigen Verkehrsunternehmen erfolgen. Die zukünftigen Fahrbeziehungen müssen im Kreisverkehrplatz und Einmündungsbereich gewährleistet sein. Bei nicht ausreichenden Platzverhältnissen in Bezug auf die Schleppkurventhematik kann es zum einen zu Fahrmanövern kommen, die über den 360 Grad Winkel des Kreisverkehrs hinausführen und erst dann in die Zielausfahrt münden. Dadurch wird die Kreisfahrbahn zusätzlich belastet und die Busfahrer/-innen zusätzlich gefordert. Zum anderen werden eventuell befestigte Zwischenflächen zum Überfahren für große Fahrzeuge benötigt, die zu einer Gefahrenstelle für den Fuß- und Radverkehr werden können. 2. <u>RASt 2006:</u> Nach der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 2006) ist für das Anlegen eines Kreisverkehrs eine deutliche Umlenkung von geraden Fahrbeziehungen vorgesehen. Durch die Geometrie des neu geplanten Kreisverkehrs sollte dies bei den Fahrbeziehungen K 114 „Stahlwerkstraße“ Süd in Richtung K 114 „Stahlwerkstraße“ Nord und K 114 „Stahlwerkstraße“ Nord in Richtung Schulstraße kritisch geprüft werden, da es sonst zu erhöhten Geschwindigkeiten kommen und dementsprechend zu einer Gefahrenstelle werden könnte. Des Weiteren empfiehlt es sich den Innenring um 4 cm zu erhöhen, um eine größere Umlenkung zu erreichen und die Geschwindigkeit niedrig zu halten. Zudem sollten spitzwinklige oder tangential Zu- und Ausfahrten vermieden werden. Ein möglichst senkrecht Heranführen der Knotenpunktzufahrten wird in Bezug auf die Verkehrssicherheit als optimal angesehen. Diese Aussagen müssen beachtet werden.	Siehe oben Siehe oben

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<u>3. Rad- und Fußweg:</u> Bei der Führung des Radverkehrs ist es vorgesehen gegenläufige Ströme zu vermeiden. Es sollte jedoch beachtet werden, dass es vor allem auf der Strecke von der Schule bis zur neu geplanten Barre-Brücke zur Nichteinhaltung dieser Regelung kommen kann, aufgrund des zusätzlichen Weges der zurückgelegt werden müsste und der zusätzlichen Überquerung weiterer Fahrstreifen. Hierzu wurden aus der Praxis bereits Erfahrungen gesammelt. Es könnte darüber nachgedacht werden, die Nebenanlagen in beidseitige Richtung befahrbar zu machen. Vor allem in den Morgenstunden, wo der Schulverkehr auf den Berufsverkehr trifft, kann es zu großen Verkehrsmengen kommen. Der prozentuale Anteil an Schüler/-innen sollte dabei beachtet werden, da diese sehr schutzbedürftig sind. Eine sichere Führung über den Kreisverkehr sollte daher in der Planung beachtet werden. Dies ist bei den <u>4. Verkehrsqualität RIN 2008, Verkehrsgutachten:</u> Bei der Berechnung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs wurde die genaue Führung des Radverkehrs nicht mit einbezogen. Es wurde angenommen die Radfahrerinnen auf der Fahrbahn zu führen (vgl. Ergebnisse der Verkehrsqualität des Verkehrsgutachtens S. 33/44 und „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS 2015) Tabelle S5-1), welches bei der aktuellen Planung nicht der Fall ist. Dies könnte auf das Ergebnis der Berechnung Einfluss nehmen. <u>5. Baugrundgutachten:</u> Für Ausbaumaßnahmen auf der Landesstraße 827 „Südgeorgsfener Straße“ und auf der Kreisstraße 114 „Stahlwerkstraße“ muss ein qualifiziertes Baugrundgutachten erstellt werden. Für einen möglichen Ausbau der Einmündungsbereiche an der Landesstraße 827 „Südgeorgsfener Straße“ und der Kreisstraße 114 „Stahlwerkstraße“ muss mittels Bohrkerns der Straßenaufbau überprüft werden, um einen richtlinienkonformen Straßenbau nach den Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 2012) sicherzustellen.	Siehe oben Siehe oben Siehe oben

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	6. <u>Mindestüberdeckung:</u> Bei geplanten Leitungen unterhalb vorhandener oder neu geplanter Verkehrsfläche ist auf eine regelkonforme Überdeckung nach den geltenden Richtlinien zu achten, um einen möglichen Schaden der Leitung, und weiterführend der Fahrbahn, zu vermeiden. Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanung. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung. 2.) Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	Siehe oben Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
12	Oldenburgische Industrie- und Handels- kammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg 25.05.2021	Die Gemeinde Apen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Ehemaliges Dockgelände“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung des ehemaligen Eisenbahndockgeländes in der Ortschaft Augustfehn zu schaffen. Zielsetzung ist die Anlage eines Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) mit Verkehrs- und Aufenthaltsflächen für die Bahnhofsnutzung und den Schülerverkehr, die Sicherung von Flächen für Gewerbe, Dienstleistung und Handel und die Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung und Erschließung von Flächen für mehrgeschossiges Wohnen. Vergnügungstätigkeiten sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden, um Störungen der Wohnruhe und Trading-Down Effekte zu vermeiden und den Urbanen Gebietscharakter sicherstellen. Wir hatten uns schon im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu dem Vorhaben geäußert und nehmen nun erneut wie folgt Stellung: Die Gemeinde Apen orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Apen aus dem Jahr 2019 (EHK 2019). Im EHK ist ein Teilbereich des Plangebiets als potentielle Entwicklungsfläche des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) vorgesehen. Wir hatten in unserer vorherigen Stellungnahme zum Vorhaben im Oktober 2020 Bedenken geäußert. Die Gemeinde Apen strebte damals an, im Bereich der potentiellen Entwicklungsfläche des ZVB ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erweiterung zentraler Versorgungsbereich“ (SO) festzusetzen, um dort die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarkts/Lebensmittelmarkts zu ermöglichen. Da es sich um eine Angebotsplanung handelte, waren den Planunterlagen keine Informationen zum zukünftigen Anbieter beigelegt und auch keine Festsetzung zur maximalen Verkaufsfläche vorgesehen. Dies war problematisch, da auf dieser Basis weder die raumordnerische noch die städtebauliche Verträglichkeit des potenziellen Einzelhandelsgroßprojekts abzuschätzen war.	Die Hinweise zur Planung werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	Wir begrüßen es deshalb, dass • die Gemeinde nun von der Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Erweiterung zentraler Versorgungsbereich“ (SO) absieht, • bei einem konkreten Ansiedlungsbegehren für ein Einzelhandelsgroßprojekt eine erneute Bauleitplanung durchgeführt werden soll und • das Einzelhandelskonzept im Falle eines konkreten Ansiedlungsbegehrens für ein Einzelhandelsgroßprojekt fortgeschrieben werden soll. Hinsichtlich der Festsetzung eines Mischgebietes weisen wir jedoch darauf hin, dass auch die Ansiedlung eines kleinflächigen Anbieters bzw. mehrerer kleinflächiger Anbieter mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortiment im Hauptsortiment den zentralen Versorgungsbereich Augustfehn schwächen kann. Deshalb sollte die Gemeinde Augustfehn - als Eigentümer der Fläche - vor der Ansiedlung entsprechender Anbieter eine gutachterliche Einschätzung zur städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens bzw. der Vorhaben einholen. Unsere Anregung, dass die Gemeinde Apen zur Steuerung von Vergnügungsstätten ein „Vergnügungsstätten-Konzept“ erarbeiten sollte, erhalten wir aufrecht. Gleichwohl wir der Argumentation der Gemeinde Apen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten im vorliegenden Planvorhaben zustimmen, birgt ein solches einzelfallbezogenes Vorgehen die Gefahr, wegen unzureichenden städtebaulichen Begründungen oder Ermessensfehlern rechtlich angreifbar zu sein. Sprechen Sie uns bei Fragen gerne an.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird bei der Grundstücksvergabe darauf hinwirken, dass die Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung im Einklang stehen. Es ist Ziel der Gemeinde, im MI 3 und MI 4 vorrangig Wohnnutzungen, ergänzt durch Büronutzungen, Dienstleistungen und Gastronomie anzusiedeln. Im MI 2, wo laut Einzelhandelsentwicklungskonzept 2019 optionale eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs vorgesehen ist, strebt die Gemeinde vorrangig die Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen und Gastronomie an. Aufgrund der möglichen Erweiterung der zentralen Versorgungsfunktion befürwortet die Gemeinde im Grundsatz die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsprojekten an diesem Standort. Sollte sich hier eine Entwicklung zum großflächigen Einzelhandel bzw. eine Agglomeration zum großflächigen Einzelhandels abzeichnen, wird die Gemeinde eine entsprechende Bauleitplanung mit begleitender Verträglichkeitsuntersuchung einleiten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und außerhalb dieses Verfahrens geprüft.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
13	DB Immobilien (Region Nord) Deutsche Bahn AG Eigentumsmanagement Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg 25.05.2021	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren. Zu der Aufstellung der o. g. Bauleitpläne haben wir bereits im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Stellung genommen. Unsere Gesamtstellungnahme vom 09.09.2020 mit dem Aktenzeichen TÖB-HH-20-85317+85318 behält weiterhin ihre Gültigkeit und ist zu beachten. Wir nehmen zur Kenntnis, dass die von uns mitgeteilten Auflagen / Bedingungen und Hinweise teilweise im Unterabschnitt 3.2.5 der Begründung ergänzt wurden. Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zuzusenden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Gesamtstellungnahme vom 09.09.2020 die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren. Das Plangebiet umfasst das derzeit noch bahneigene Flurstück 183/43 der Flur 16 in der Gemarkung Apen. Das Flurstück soll an die Gemeinde Apen verkauft werden. Der Verkauf steht kurz vor dem Abschluss. Wie im Unterabschnitt 3.2.5 der Begründung richtigerweise beschrieben, wurde eine Teilfläche des genannten Flurstücks mit Bescheid vom 18.06.2019 gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Das betriebsnotwendige Streckenfermeldekabel, das sich derzeit noch auf der Verkaufsfläche befindet, soll zeitnah verlegt werden. Hierzu finden bereits Abstimmungen zwischen der Gemeinde und der DB AG, DB Immobilien statt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat die Flächen zwischenzeitlich erworben. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung DB Immobilien (Region Nord) Deutsche Bahn AG	Weiterhin dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1520 nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten. Im urbanen Gebiet MU 2 sind Gebäudehöhen bis 12,0 m (III) bzw. 25,0 m (VIII) zulässig. Die Baugrenze wird jedoch nur mit einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Eine Abstandsflächenübernahme auf Bahngelände bedarf einer gesonderten Prüfung. Ferner ist für die Inanspruchnahme des Bahngrundstücks eine einmalige Vergütung durch den Antragsteller zu entrichten. Hierfür wird ein kostenpflichtiger Gestattungsvertrag abgeschlossen. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Gemäß Begründung wird derzeit ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Entwicklung dieser Fläche läuft derzeit ein Vergabeverfahren, auf den Brandschutz und die Einhaltung der Grenzabstände wurde hingewiesen. Die überbaubaren Flächen wurden geringfügig verschoben so dass die Einhaltung der Grenzabstände auch Ausnutzung der Gebäudehöhe möglich ist (siehe auch städtebauliches Konzept), ohne dass die Bahnflächen in Anspruch genommen werden müssen. Die nachfolgenden Hinweise werden beachtet und als Hinweise in die Begründung und die Planzeichnung aufgenommen. Das Schallschutzgutachten liegt zwischenzeitlich vor. Entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Fassaden, der Außenwohnbereiche und der Schlafräume sind bereits im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung DB Immobilien (Region Nord) Deutsche Bahn AG	Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggfs. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. A lle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben: DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste Informationslogistik, Kriegsstraße 136 76133 Karlsruhe, Tel. 0721 / 938-5965, Fax 0721 / 938-5509 zrwd@deutschebahn.com Die gesamte Ril kann nur als Gesamtwerk bestellt werden. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken. Auf das Projekt „Wunderline, Bahnverbindung Groningen - Bremen“ und die Niaz3-Planung „Erneuerung des Bf. Augustfehn“ weisen wir sorgfältig hin. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung	Sieh oben Der Hinweis zum Projekt „Wunderline, wird zur Kenntnis genommen. Die mit dieser Bauleitplanung verbundene Aufwertung des Bahnhofsumfelds unterstützt dieses Projekt. Der Hinweis wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
Keine Anregungen und Bedenken hatten: 1. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Magdeburg mit Schreiben vom 23.04.2021 2. Leda-Jümme-Verband Leer mit Schreiben vom 29.04.2021 3. TenneT TSO GmbH Lehrte mit Schreiben vom 28.04.2021 4. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Schreiben vom 26.05.2021			

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Klaus Dumrath 04.05.2021	Ich habe die Pläne zur Entwicklung des Dockgelände in Augustfehn verfolgt. Ein hoher Turm auf dem Dockgelände passt dort nicht hin. Sollte man vom Turm aus nur die Bebauungen und die vorbeifahrenden Züge angucken? Vergleichen Sie mal das Vorhaben mit dem Wasserturm in Bad Zwischenahn oder den Turm in Westerstede, dessen Café zur Zeit auch geschlossen ist. Wichtig sei doch, dass im Bahnhof wieder eine Bäckerei mit Café rein kommt. Ferner müsste beachtet werden, dass die Gastronomie im Eisenhüttenturm erhalten bleibt, und die Gäste durch einen weiteren Turm mit Gastronomie weglockt. Ein Ärztehaus auf dem Dockgelände wäre wünschenswert.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mehrgeschossige Bebauung. Die Gemeinde hält an der Planung fest, um ein Leuchtturmprojekt für den Standort zu schaffen. Hierzu läuft derzeit ein Vergabeverfahren, die Ergebnisse bleiben abzuwarten und werden nach städtebaulichen Gesichtspunkten bewertet. Die Ansiedlung von Einzelhandel und Gastronomie zur Nahversorgung ist Ziel der Planung. Der Hinweis wird beachtet. Eine solche Ansiedlung lässt das Mischgebiet zu.