Gemeinde Südbrookmerland

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8.06.3 „Wertstoffhof Georgsheil", 1. Änderung, Ortsteil Uthwerdum

Berücksichtigung der Stellungnahmen

aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: 03.09.2025

Übersicht über die vorliegenden Stellungnahmen

Nachfolgend werden die Inhalte der vorliegenden Stellungnahmen, soweit sie Hinweise, Anregungen oder Bedenken enthalten, wiedergegeben und Vorschläge zur Berücksichtigung gemacht. Der Inhalt von Stellungnahmen ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird nicht wiedergegeben.

Inhaltsverzeichnis

1. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNEtzA), Berlin vom 03.06.2025 5

2. Deutsche Bahn (DB) AG Immobilien, Hamburg vom 28.05.2025 6

3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück vom 23.06.2025 7

4. EWE Netz GmbH, Oldenburg vom 03.06.2025 7

5. Erster Entwässerungsverband Emden, Krummhörn vom 26.05.2025 9

6. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Katasteramt Aurich vom 23.06.2025 10

7. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover vom 23.06.2025 11

8. Landkreis Aurich vom 26.06.2025 12

9. Niedersächs. Landesbetrieb f. Wasserwirtschaft, Küsten- u. Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Aurich vom 05.06.2025 17

10. Niedersächs. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Geschäftsbereich Aurich vom 05.06.2025 17

11. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV), Brake vom 25.06.2025 18

12. Ostfriesische Landschaft, Aurich vom 27.05.2025 19

13. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden vom 28.05.2025 19

14. Tennet TSO GmbH, Lehrte vom 26.06.2025 20

OHNE HINWEISE, ANREGUNGEN ODER BEDENKEN 20

15. Amprion GmbH, Dortmund vom 28.05.2025 20

16. Entwässerungsverband Aurich vom 02.06.2025 20

17. Ev.-luth. Gesamtkirchengemeinde Victorbur, Kirchenvorstand vom 03.06.2025 20

18. Industrie- und Handelskammer (IHK) für Ostfriesland und Papenburg, Emden vom 19.06.2025 20

19. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Ostfriesland, Aurich vom 06.06.2025 20

Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 8.06.3 „Wertstoffhof Georgsheil", 1. Änderung – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
1. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNEtzA), Berlin vom 03.06.2025	
Ihre Anfrage bezieht sich zwar auf BauGB bzw. auf BImSchG; in der Sache ist Ihr Anliegen jedoch in 2 Teilgebiete zu unterscheiden: Zum einen erhalten Sie ggf. von der für den Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze zuständigen Stelle bei uns im Hause (verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de) eine Stellungnahme. Zum anderen gibt die Bundesnetzagentur im Bereich Funkbetroffenheit keine Stellungnahme nach BauGB oder nach BImSchG ab, da ihr Aufgabenbereich durch die Planung nicht berührt werden kann. Der Aufgabenbereich der Bundesnetzagentur im Bereich der Frequenzverwaltung ergibt sich aus den Vorschriften des Teils 6 des Telekommunikationsgesetzes („Frequenzordnung"). Die danach gemäß § 88 TKG bestehende Aufgabe der Bundesnetzagentur zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien Frequenznutzung bezieht sich auf die physikalischen Auswirkungen von verschiedenen Frequenznutzungen untereinander, jedoch nicht auf Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere sind keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Sofern also die Bundesnetzagentur Informationen über Frequenzzuteilungsnehmer im zu beplanenden Bereich übermittelt, geschieht dies nicht in Ausfüllung ihres eigenen Aufgabenbereichs, sondern im Rahmen von Amtshilfe nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG. Nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 VwVfG braucht die ersuchte	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
Behörde Hilfe nicht zu leisten, wenn sie die Hilfe nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand leisten könnte. In diesem Zusammenhang muss berücksichtigt werden, dass die Bundesnetzagentur täglich zahlreiche Anfragen erhält. Um die Verhältnismäßigkeit im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen zu wahren, hat die Bundesnetzagentur das Formular „Funkbetreiberauskunft“ entworfen. Das Ausfüllen des Formulars ist demnach zwingend erforderlich. Bitte haben Sie Verständnis, dass unsererseits keine weitere Bewertung ohne das vorzulegende Formular erfolgt. Sollte die Baumaßnahme eine Bauhöhe von unter 20 Meter aufweisen, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich. In diesem Fall ist keine Untersuchung erforderlich.	Der Hinweis wird beachtet. Die vorliegende Planung lässt keine baulichen Anlagen von 20 m Höhe oder mehr zu. Es wird daher von der Veranlassung einer Untersuchung abgesehen.
2. Deutsche Bahn (DB) AG Immobilien, Hamburg	**vom 28.05.2025**
2.1. Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2.2. 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der ursprüngliche Bebauungsplan enthält keine der nebenstehend genannten Festsetzungen. Beim Betrieb innerhalb des Plangebiets sind keine Konflikte mit dem Schienenverkehr aufgetreten. Insofern werden weiterhin keine Festsetzungen für Schutzmaßnahmen gegen entsprechende Einwirkungen getroffen.

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
2.3.	Wir bitten um die Übersendung der Abwägung.	Der Bitte wird entsprochen. Nach Abschluss des laufenden Verfahrens wird die Gemeindeverwaltung das Abwägungsergebnis schriftlich mitteilen.
3.	**Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück**	**vom 23.06.2025**
3.1.	Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3.2.	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 […]. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Bauausführung und sind in diesem Rahmen zu beachten.
4.	**EWE Netz GmbH, Oldenburg**	**vom 03.06.2025**
4.1.	Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Um- oder Neuverlegungen von Hauptleitungen der EWE sind infolge der vorliegenden Planung nicht notwendig.

Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 8.06.3 „Wertstoffhof Georgsheil", 1. Änderung – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
4.2. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungsstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein. 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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Fachplanung sowie die Bauausführung und sind in diesem Rahmen zu beachten.

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
	In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren […]. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	
4.3.	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 […]	Der Bitte wird entsprochen. Die EWE wird am laufenden Verfahren weiter beteiligt.

5.	**Erster Entwässerungsverband Emden, Krummhörn**	**vom 26.05.2025**
5.1.	Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes grenzt nördlich und nordöstlich an das Verbandsgewässer III. Ordnung Nr. 4/1 „Graben Abelitzschloot". Hier gelten gemäß § 6 der Verbandssatzung der 10 m Räum- und Unterhaltungsstreifen. Dieser wurde auf der Planzeichnung mit aufgenommen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Räum- und Unterhaltungsstreifen wurde im ursprünglichen Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt. An diesen wird durch die vorliegende Planung nichts geändert.

Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 8.06.3 „Wertstoffhof Georgsheil", 1. Änderung – Abwägung zum Vorentwurf

	Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
	Eine farbliche Abgrenzung des Räumstreifens und den dazugehörigen Hinweis in der Legende z.B. „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des 1. Entwässerungsverbandes Emden" wäre wünschenswert gewesen.	
5.2.	In der Begründung unter Punkt 10.3 Entsorgung Abwasser sorgt der Satz „Zuständiger Unterhaltungsverband für dieses und die anderen Gewässer im Ortsteil Uthwerdum ist der 1. Entwässerungsverband Emden." für Verwirrung. Es liegen nicht alle Gewässer in Uthwerdum in unserer Zuständigkeit.	Die Hinweise werden beachtet. **Die Begründung wird zum Entwurf redaktionell korrigiert.**
5.3.	Gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes bestehen ansonsten aus Verbandssicht keine Bedenken. Die satzungsgemäßen Bestimmungen des Verbandes gelten unverändert.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

6.	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Katasteramt Aurich vom 23.06.2025	
6.1.	Gegen den Bebauungsplan (bzw. die Änderung) bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6.2.	Im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung nach Absatz 41.3 VV-BauGB (RdErl. d. Nds. SozM i. d. F. vom 18.04.96 Nds.MinBl. Nr. 21 S. 835) weise ich nachrichtlich noch auf folgendes hin: Die für den Bebauungsplan gefertigte Unterlage ist nur für Entwurfszwecke geeignet, sie entspricht nicht den Anforderungen des o.g. Erlasses. Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung durch das Katasteramt kann daher nicht zugesagt werden.	Die Hinweise werden beachtet. Zum Satzungsbeschluss wird eine aktuelle Planunterlage vom Katasteramt verwendet werden.

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
7.	**Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover**	**vom 23.06.2025**
7.1.	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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Fachplanung und sind in diesem Rahmen zu beachten.
7.2.	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).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß den vorliegenden Informationen stehen bergrechtliche Belange der vorliegenden Planung nicht entgegen.
7.3.	Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung insbesondere im Hinblick auf Rohstoffsicherungsgebiete beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten keine Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, da dadurch ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung dieser Flächen oder zur Umsetzung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten dort erst nach einer Rohstoffgewinnung erfolgen. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf Kompensationsmaßnahmen oder -flächen.

	Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
	WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.	
7.4.	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

8.	**Landkreis Aurich**	**vom 26.06.2025**
8.1.	**Städtebauliche Belange:** Der der Planung zugrundeliegende Vorhaben- und Erschließungsplan liegt mir nicht vor, so dass eine abschließende planungsrechtliche Beurteilung zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist. Die Vorlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist im weiteren Verfahren zwingend erforderlich.	Der Hinweis wird beachtet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird zum Entwurf der Bauleitplanung vorgelegt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 8.06.3 „Wertstoffhof Georgsheil", 1. Änderung – Abwägung zum Vorentwurf

	Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
	Ich weise darauf hin, dass in der aktuellen Planzeichnung lediglich die geplanten Baugrenzen und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellt sind. Alle weiteren Darstellungen aus dem Ursprungsplan, wie z. B. Lärmschutzwälle und Verkehrsflächen, wurden nicht in die 1. Änderung übernommen, obwohl davon auszugehen ist, dass diese (zumindest teilweise) durch die aktuelle Planung tangiert werden. Dies betrifft beispielsweise das östliche Bestandsgebäude. Dieses befindet sich teilweise im Bereich der im Ursprungsplan als private Verkehrsfläche dargestellten Flächen und würde somit sowohl dem Ursprungsplan, als auch der 1. Änderung des Bebauungsplanes widersprechen. Für diesen Bereich ist eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen zwingend erforderlich.	Die Hinweise werden beachtet. **Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden zum Entwurf entsprechend angepasst**.
8.2.	**Abfallrechtliche und bodenschutzrechtliche Belange:** Die Böden im Plangebiet weisen z.T. hohe bis sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeiten auf. Eine Verdichtung ist zum Schutz und zur Minderung von Beeinträchtigungen des Bodens durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten ist nur bei geeigneten Bodenwasserverhältnissen zu arbeiten. Es wird empfohlen, im Vorfeld die Begrifflichkeit „keine Tragfähigkeit" zu definieren, im Überschreitungsfall entsprechende Maßnahmen vorzusehen und Weisungsbefugnisse auszusprechen. Baggermatten sollten vorgehalten werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
8.3.	Folgende Hinweise sind in die Begründung sowie in die Planzeichnung aufzunehmen bzw. entsprechend abzuändern:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 8.06.3 „Wertstoffhof Georgsheil", 1. Änderung – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
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. Bodenaufbringungen mit einem Volumen von mehr als 500 m3 sind der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen. 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.	**Sie werden zum Entwurf in den Umweltbericht aufgenommen, sofern sie nicht schon im ursprünglichen Bebauungsplan enthalten sind.**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
4. Bei begründeten Hinweisen auf sulfatsaure Böden (z.B. charakteristische blassgelbe Flecken (Jarosit) in einer sonst grauen Matrix, starke Verockerung von Dränrohren oder Drängräben) bzw. potentiell sulfatsaure Böden (z.B. dunkelgraue bis grünlichgraue Farben häufig mit schwarzen Flecken (FeS)) ist eine Erkundung der Böden notwendig (z.B. Prüfung mit Wasserstoffperoxid und Salzsäure). Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde ist umgehend zu informieren. 5. 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. 6. 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. 7. 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.	

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
8. 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.	
8.4. **Raumordnerische Belange und Hinweise:** Da sich im Plangebiet bereits umfangreich Einzelhandel angesiedelt hat, hat die Planung zur Vereinbarkeit mit § 1 Abs. 4 BauGB Einzelhandel auszuschließen. Ich weise darauf hin, dass für die Prüfung der Risiken von Hochwassern gemäß dem Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) die, Hinweiskarte Starkregengefahren' vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie zu berücksichtigen ist (Geoportal.de > Klima und Wetter > Land Niedersachsen).	Der Anregung wird entsprochen. **Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird zum Entwurf entsprechend angepasst.** Die Hinweise werden beachtet. **Die Begründung wird zum Entwurf um entsprechende Ausführungen ergänzt.**

Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 8.06.3 „Wertstoffhof Georgsheil", 1. Änderung – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
9.	**Niedersächs. Landesbetrieb f. Wasserwirtschaft, Küsten- u. Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Aurich vom 05.06.2025**	
9.1.	Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden, wenn folgende Punkte beachtet werden: Westlich des Plangebiets ist mit sulfatsauren Böden zu rechnen […]. Bei Eingriffen in sulfatsauren Böden sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen (siehe Geofakten 24 und 25 des LBEG).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde bereits vollzogen. Über eventuelle ergänzende Untersuchungen zu potenziell sulfatsauren Böden (PASS) ist daher im Rahmen von konkreten Vorhaben zu entscheiden.
9.2.	**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.

10.	**Niedersächs. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Geschäftsbereich Aurich vom 05.06.2025**	
10.1.	Seitens der NLStBV-GB Aurich bestehen keine Bedenken gegen die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8.06.3.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
10.2.	Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	Der Bitte wird entsprochen. Nach Abschluss des laufenden Verfahrens wird die Gemeindeverwaltung die nebenstehend angeforderten Unterlagen übersenden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 8.06.3 „Wertstoffhof Georgsheil", 1. Änderung – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
11. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV), Brake	**vom 25.06.2025**
11.1. Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungs- und Abwasserbeseitigungsleitungen des OOWV. Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hauptleitungen in Trägerschaft des OOWV verlaufen außerhalb des Plangebiets und bleiben von der vorliegenden Planung daher in Bestand und Funktion unbührt.
11.2. Bitte beachten Sie bzgl. der Versorgungsleitungen die Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie Anforderungen an Schutzstreifen des DVGW Arbeitsblattes W 400-1. Die Schutzstreifentrasse von den Abwasserbeseitigungsleitungen (je 2,50m links und rechts parallel zur Leitung) darf weder überbaut noch unterirdisch mit Hindernissen versehen werden. Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der Versorgungs- und Abwasserbeseitigungsleitungen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter […] von unserer Betriebsstelle in Marienhafe […] vor Ort an.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Fachplanung sowie die Bauausführung und sind in diesem Rahmen zu beachten.

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
[Anm.: Die genannten Lagepläne werden hier aus Platzgründen nicht abgebildet. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.]	

12.	**Ostfriesische Landschaft, Aurich**	**vom 27.05.2025**
12.1.	Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
12.2.	Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBI. S. 517) in der derzeitig gültigen Fassung, §§ 13 und 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

13.	**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden**	**vom 28.05.2025**
13.1.	Gegen den Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes bestehen hinsichtlich der vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Emden in diesem Verfahren zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
13.2.	Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.	Der Bitte wird entsprochen. Das Gewerbeaufsichtsamt wird am laufenden Verfahren weiter beteiligt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 8.06.3 „Wertstoffhof Georgsheil", 1. Änderung – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung

14.	**Tennet TSO GmbH, Lehrte**	**vom 26.06.2025**
14.1.	Das im Betreff genannte Vorhaben berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
14.2.	Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.	Der Bitte wird entsprochen. Die TenneT wird auf eigenen Wunsch am laufenden Verfahren nicht weiter beteiligt.

OHNE HINWEISE, ANREGUNGEN ODER BEDENKEN

15.	**Amprion GmbH, Dortmund**	**vom 28.05.2025**
16.	**Entwässerungsverband Aurich**	**vom 02.06.2025**
17.	**Ev.-luth. Gesamtkirchengemeinde Victorbur, Kirchenvorstand**	**vom 03.06.2025**
18.	**Industrie- und Handelskammer (IHK) für Ostfriesland und Papenburg, Emden**	**vom 19.06.2025**
19.	**Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Ostfriesland, Aurich**	**vom 06.06.2025**

Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 8.06.3 „Wertstoffhof Georgsheil", 1. Änderung – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung

Aufgestellt:

Thalen *Consult* GmbH

Neuenburg, den 03.09.2025

i. A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Südbrookmerland\12406_Georgsheil_Wertstoffhof\07_Abwaegung\2025_09_03_12406_Abwaeg_V.docx