



TOP...../ zur Drucksache

Abwägungen zu eingegangenen Stellungnahmen

Bauleitplanung / Projekt

27. Änderung des Flächennutzungsplanes**Bebauungsplan Nr. 49** „Gewerbegebiet Gildestraße – Teil III, Ortschaft Großenmeer“
(im Parallelverfahren)

Verfahrensstand	Grundlage	Zeitraum	Vorliegend
Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB	01.06.2021 – 16.06.2021	X
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)	§ 4 Abs. 1 BauGB	03.03.2022 – 14.04.2022	X
Veröffentlichung der Planung	§ 3 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei Veröffentlichung	§ 4 Abs. 2 BauGB		

A) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Verfahren: § 3 Abs. 1 BauGB

Aus der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen abgegeben.Beschlussempfehlung **Kenntnisnahme.****B) Träger öffentlicher Belange, die nicht geantwortet haben:**

Verfahren: § 4 Abs. 1 BauGB

- Agentur für Arbeit Brake
- Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Portfoliomanagement
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Nord, Kompetenzteam Baurecht
- Ev.-luth. Kirchengemeinde, Vier Kirchen Ovelgönne
- Ev.-luth. Oberkirchenrat
- Finanzamt Nordenham
- Freiwillige Feuerwehr Gem. Ovelgönne
- Gemeinde Elsfleth
- Gemeinde Jade
- Gleichstellungsbeauftragte Ulrike Mayer
- Handwerkskammer Oldenburg
- Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz Betriebsstelle Brake
- Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
- Oldenburgische Landschaft
- Staatliches Baumanagement
- Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH

Beschlussempfehlung **Es ist davon auszugehen, dass die Belange der obigen Träger nicht berührt oder bereits berücksichtigt sind.**

**C) Träger öffentlicher Belange, die keine Hinweise und Anregungen haben**

Verfahren: § 4 Abs. 1 BauGB

• Avacon Netz GmbH	10.03.2022
• Amprion GmbH	09.03.2022
• Gemeinde Rastede	15.03.2022
• Gemeinde Stadland	21.03.2022
• LGLN - Katasteramt Brake	04.04.2022
• Niedersächsisches Forstamt Neuenburg	21.03.2022
• Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	31.03.2022
• Polizeiinspektion Delmenhorst/Oldenburg-Land/Wesermarsch	08.03.2022
• Stadt Brake (Unterweser) Fachbereich 60	30.03.2022
• TenneT TSO GmbH (<i>keine Beteiligung mehr gewünscht</i>)	31.03.2022

Beschlussempfehlung **Kenntnisnahme.****D) Träger öffentlicher Belange, die Hinweise und Anregungen gegeben haben**
(Anregung im Originaltext vorweg)

Verfahren: § 4 Abs. 1 BauGB

	Seite
1 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 11.03.2022	2
2 Landkreis Wesermarsch, 13.04.2022	3
3 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 13.04.2022	5
4 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 01.04.2022	7
5 Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) Ovelgönne, 12.04.2022	9
6 Gemeindebrandmeister Ovelgönne, 03.04.2022	12
7 Braker Sielacht, 21.03.2022	13
8 LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 31.03.2022	14
9 Deutsche Telekom Technik GmbH, 28.03.2022	15
10 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, 15.03.2022	15
11 EWE Netz GmbH, 09.03.2022	17
12 Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH, 23.03.2022	17

1 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 11.03.2022

Eingabe 1 - BW 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.

Beschlussempfehlung **Kenntnisnahme.**

Eingabe 2 - BW Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem.§ 14 Luftverkehrsgesetz. Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, so lange 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.

Zudem liegt es im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Brockzetel.

Beschlussempfehlung **Der Hinweis wird berücksichtigt.**

In die Begründung wird sinngemäß folgender Passus neu eingefügt: „Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr teilt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit (Schreiben vom 11.03.2022), dass die Belange der Bundeswehr durch die Planung berührt, jedoch nicht beeinträchtigt werden. Das Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 14 Luftverkehrsgesetz. Zudem



liegt das Plangebiet im Interessengebiet der LV-Radaranlage Brockzetel. Die Bundeswehr hat keine Bedenken, solange bauliche Anlagen (einschließlich untergeordneter Bauteile) eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Die Gemeinde Ovelgönne stellt im begleitenden Bebauungsplan durch eine maximale zweigeschossige Bauweise (II) sicher, dass die zulässigen Höhen nicht überschritten werden und dass das Planziel militärischen Belangen nicht entgegensteht. Es ist eigens ein Hinweis in den Plan aufgenommen worden, dass bei der Nutzung von Baukränen vorab die Zustimmung des Militärs einzuholen ist.“

2 Landkreis Wesermarsch, 13.04.2022

- Eingabe 1 - Landkreis Raumordnung und Städtebau
Keine Anregungen und Bedenken. Das Planvorhaben dient der gesamtörtlichen Entwicklung und stellt die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbegebiets dar, welches sich in unmittelbarer Nähe zu überörtlichen Verkehrsstraßen befindet (B 211, K 215). Ziele der Raumordnung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Das städtebauliche Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung wird gemäß §1 Abs. 4 BauGB eingehalten.
Redaktionell wird darauf hingewiesen, dass es sich um die 27. FNP-Änderung und nicht um die 29. FNP-Änderung handelt. Die Titelseite der Begründung zur geplanten Flächennutzungsplanänderung ist entsprechend zu ändern.
Beschlussempfehlung **Die Titelseite wurde geändert.**
- Eingabe 2 - Landkreis Bauordnung und Immissionsschutz -Keine Anregungen und Bedenken.
Beschlussempfehlung **Kenntnisnahme.**
- Eingabe 3 - Landkreis Denkmalschutz
Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde werden folgende Anregungen vorgetragen: Nach derzeitigem Kenntnisstand sind in dem Plangebiet keine archäologischen Fundstellen und Baudenkmale betroffen. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Diesbezüglich ist der untenstehende Hinweis zu den Bodenfunden zu beachten:
Zur 27. FNP-Änderung - Die Begründung und die Planzeichnung sollten durch den nachfolgenden nachrichtlichen Hinweis ergänzt werden: "Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischem Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441 / 205766-15, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet."
Zum B-Plan Nr. 49 - Die Begründung sollte entsprechend der vorgenannten Anmerkungen ergänzt werden.
Beschlussempfehlung **Der empfohlene Hinweis wird berücksichtigt und ist sowohl auf der Planzeichnung wie auch in den Begründungen zu beiden Planstufen enthalten.**



Eingabe 4 - Landkreis

Naturschutz

Zum Bebauungsplan werden folgende naturschutzfachliche Hinweise gegeben: Da es sich bei den geplanten Ersatzmaßnahmen um CEF-Maßnahmen gem. §44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG handelt sind folgende Hinweise zu beachten:

- Die geplante Ersatzmaßnahme CEF 1: "Schaffung einer 6 ha großen Ausgleichsfläche - Kiebitz" muss mit dem Eingriff räumlich-funktional verbunden sein und muss zeitlich so umgesetzt werden, dass keine zeitliche Lücke entsteht zwischen dem Eingriff und dem Erfolg der geplanten Maßnahmen. „Räumlicher Zusammenhang“ bedeutet, dass die Maßnahmenfläche entsprechend dem artspezifischen Aktionsradius erreichbar sein muss (Kommentar zum BNatSchG, Schuhmacher/Fischer-Hüftle, S.761).
- Die im Artenschutzgutachten formulierten Anforderungen an die CEF-Maßnahmen sind bei der Planung der Ersatzmaßnahmen zu beachten.
- Es wird nochmal darauf hingewiesen, dass das Artenschutzrecht zwingendes Recht ist und nicht der Abwägung unterliegt.

Beschlussempfehlung

Die erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sind durch die Regelungen mit der Flächenagentur des Landkreises berücksichtigt.

Auf dem Bebauungsplan ist ein Hinweis zur Beachtung der Regelungen des Artenschutzes enthalten.

Er lautet: „Besonderer Artenschutz - Sumpf-Schwertlilien - In den im Plan markierten Bereichen der Gräben befinden sich Standorte von Sumpf-Schwertlilien. Soweit diese durch wasserwirtschaftliche Erfordernisse entfernt werden müssen, sind sie als geschützte Art (nach BArtSchV) an eine andere Stelle des Grabens zu verpflanzen.

Bauzeitregelung – Amphibien - Bei der Beseitigung von Röhrichtern und Hochstaudenfluren und bei einer ggf. erforderlichen Überbauung von Gräben ist die Einhaltung des § 39 BNatSchG zu gewährleisten. Diese Maßnahmen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Zum Schutz von Arten im Wasser und Schlamm, wie z.B. Amphibien, Schnecken oder Wasserkäfern sind die zu verrohrenden Grabenabschnitte im Vorfeld abzudämmen, ggf. vorhandene Wassertiere und Amphibien aufzunehmen und an geeigneten Stellen wieder auszusetzen. Grabenschlamm, der ggf. Amphibien, Schnecken oder Wasserkäfer beherbergt, ist im Nahbereich vorhandener Gräben abzulegen.

Bauzeitregelung Brutvögel - Um die Tötung von Brutvögeln zu verhindern, ist die Baufeldfreimachung vom 1. Oktober bis 28. Februar, nur in der Zeit außerhalb der Brutphase, vorzunehmen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Falls prognostiziert wird, dass das Abschieben des Oberbodens sich in die Brutphase hinein zieht, sind auf allen Eingriffsflächen geeignete Vergrämuungsmaßnahmen mit ökologischer Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen. Werden besetzte Vogelnes-ter festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch abzustimmen.“

Eingabe 5 - Landkreis

Wasserrecht

Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Bauleitplanung die grundsätzliche Machbarkeit der Entwässerung als Teil der Erschließung des Plangebiets i.S.d. § 30 (1) BauGB nachzuweisen ist. Dieses betrifft sowohl das Oberflächenwasser als auch das Schmutzwasser.

Das Oberflächenentwässerungskonzept hat die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet in die öffentliche Vorflut darzustellen und den hierfür erforderlichen



hydraulischen Nachweis zu erbringen. Dies umfasst die Ableitung des Oberflächenwassers von den versiegelten Flächen, die Herstellung von ausreichenden bemessenen Gewässern im Gebiet sowie die Herstellung von Einleitungsstellen in öffentliche Gewässer. Das Konzept sollte möglichst frühzeitig erstellt werden, damit die hieraus gewonnenen Erkenntnisse zeitgerecht in die Planung einfließen können (z.B. Änderung der GRZ, Festsetzungen von Leitungsrechten, Flächen zur Rückhaltung, u.a.).

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann keine abschließende Stellungnahme der unteren Wasserbehörde abgegeben werden, da kein Oberflächenentwässerungskonzept vorliegt. Das zu erstellende Oberflächenentwässerungskonzept ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Beschlussempfehlung

Es liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept vor. Die Unterlagen wurden in den Entwurf eingearbeitet.

Eingabe 6 – Landkreis

Zum B-Plan Nr. 49 zur Planzeichnung:

- Die Darstellung der Bemaßungen der Baugrenze zum Gewässer an der östlichen, sowie der südlichen Plangrenze sind zu korrigieren.
- Die Bemaßung „R12,5“ ist nicht nachvollziehbar.
- Zur Textlichen Festsetzung Nr. 3: Ich bitte um redaktionelle Überarbeitung.
- Zur Begründung - ich bitte um redaktionelle Überarbeitung des Kapitels 2.5.

Beschlussempfehlung

Die redaktionellen Hinweise sind berücksichtigt.

Die Aussagen zur Wasserwirtschaft sind grundlegend in der Begründung zum Bebauungsplan aktualisiert und für den Entwurf 2024 überarbeitet worden.

3 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 13.04.2022

Eingabe 1 - LBEG

Boden

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß § 1 a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).

Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.

In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bedenken und - wenn möglich - in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Die in V5 (Kap. 3.1 des Umweltberichts) vorgesehenen Maßnahmen werden grundsätzlich befürwortet. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten hierzu einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28: „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Boden-



funktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernäsung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.

Beschlussempfehlung **Im Umweltbericht sind Aussagen zum Boden enthalten. In der Begründung zum Bebauungsplan sind ebenfalls hinreichende Aussagen zum Boden enthalten.**

In der Begründung zum Bebauungsplan wird folgender Passus ergänzt: *„Die randlichen Grabenbereiche sind in einem Abstand von 10 m als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert, bei denen auch auf eine Befahrung mit schweren Fahrzeugen zur Vermeidung von Bodenverdichtung verzichtet wird. Durch die Entwicklung hochwertiger Biotoptypen im Rahmen von Ersatzflächen wird des Weiteren auch den Belangen des Bodenschutzes Rechnung getragen. Die Wertigkeit der Biotoptypen berücksichtigt gemäß den Ausführungen des Nds. Städtetagsmodell auch deren Bedeutung für andere Schutzgüter wie Boden, Wasser, Klima, Luft.“*

Eingabe 2 - LBEG Wir weisen auf die erschienenen LBEG Veröffentlichungen „Sulfatsaure Boden in niedersächsischen Küstengebieten“ Geofakten 24 und „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten“ Geofakten 25 hin. Zudem liegt der Erlass „Umlagerung von potentiell sulfatsauren Aushubmaterialien im Bereich des niedersächsischen Küstenholozäns“ (RdErl. d. MU vom 12.02.2019) vor. In diesen Unterlagen werden Hinweise für das Vor-Ort-Management gegeben sowie Möglichkeiten zum Umgang mit potentiell sulfatsaurem Aushubmaterial aufgezeigt. Unsere Auswertungskarten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden.

Beschlussempfehlung **Der Hinweis wird berücksichtigt.**

In die Begründung wird folgender Passus neu eingefügt: *„Bezogen auf zukünftige Bauvorhaben und die Umsetzung von Fundamenten ist beachtlich, dass es sich um sulfatsaure Böden im Untergrund¹ handeln kann, die hohe Konzentrationen an anorganischen Schwefelverbindungen beinhalten. Solange diese Verbindungen im Wasser gelagert sind, sind sie konserviert. Sobald diese Bodenformationen offengelegt werden, kann es in Verbindung mit Sauerstoff zu Oxidationen kommen, mit der Gefahr extremer anschließender Versauerung des Bodens. Da die gesamte Ortslage Großenmeer mit diesen Bodenfunktionen konfrontiert ist und auch die bestehenden angrenzenden Gewerbegebiete, steht der Sachverhalt einer Entwicklung des Plangebietes nicht entgegen. Es ist von einem ordnungsgemäßen Umgang bei Bauarbeiten mit dem vorfindlichen Boden auszugehen.“*

Eingabe 3 - LBEG 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.



Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheide-rei@lbeg.niedersachsen.de.

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter [www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte Rechte](http://www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte).

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.

Beschlussempfehlung

Kenntnisnahme.

Die Darlegungen des NIBIS-Kartenservers wurden im Verfahren berücksichtigt.

4 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 01.04.2022

Eingabe 1 - LWK

Mit der geplanten 27. Änderung des FNP wird der bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte ca. 4,78 ha große Planbereich zukünftig als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen und mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 als solches festgesetzt (5,32 ha Gesamtfläche inkl. Verkehrs- u. sonstige Flächen). Da die aktuelle landwirtschaftliche Grünlandnutzung als Mähweide damit zukünftig komplett und ersatzlos entfallen soll, werden durch den dauerhaften Flächenentzug sowohl einzelbetriebliche als auch allgemeine landwirtschaftliche Belange berührt. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden als sonstiges Sachgut im Umweltbericht (Schutzgut 2.8) kurz benannt, wogegen die Belange der Land- und Forstwirtschaft im vorliegenden Begründungsentwurf bislang nicht behandelt oder angeführt werden.

Die betreffende Grünlandfläche ist Teil eines landwirtschaftlichen Nutzflächenkomplexes westlich und nordwestlich des Plangebietes, an den sich landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe an der Moorseiter Straße anschließen. Die geplante Gewerbegebietserweiterung abseits der Ortschaft Großenmeer in den Außenbereich hinein verkleinert diesen arrondierten landwirtschaftlichen Nutzflächenkomplex aus agrarstruktureller Sicht deutlich, siehe auch Karte „Lage des Plangebietes in der Ortslage“ auf Seite 3 der Planbegründung. Für die nordwestlich liegenden Haupterwerbsbetriebe handelt es sich zudem um ein heranrückendes Baugebiet. Eine arrondiertere Lage der geplanten Bauflächen mit geringerem Abstand zur Ortslage konnte den Eingriff in die Agrarstruktur ggf. verringern. Die Prüfung von Gebietsalternativen konnten wir den vorliegenden Planunterlagen nicht entnehmen.

Darüber hinaus sollten noch Aussagen zur Ausprägung der ggf. vorliegenden einzelbetrieblichen Betroffenheit durch den Flächenentzug getroffen werden, wie z.B. prozentualer Nutzflächenverlust für den bisherigen Bewirtschafter/ Bedeutung der Fläche für den Betrieb (Entfernung, Flächenkomplex etc.) / Angebot gleichwertiger Ersatzflächen.

Beschlussempfehlung

Die landwirtschaftlichen Belange werden in die Abwägung eingestellt.

In die Begründung zum Bebauungsplan wird nachfolgender Passus neu eingefügt: „*Das Interesse der Gemeinde, an dieser Stelle ein Gewerbegebiet zu entwickeln wird höher gewichtet als der Erhalt eines größeren landwirtschaftlichen Nutzungskomplexes. Eine*



Planungsalternative könnte nur durch die Wahl anderer Freiflächen erfolgen, womit ebenfalls die Belange der Landwirtschaft tangiert wären. Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde, die Entwicklung von Gewerbeflächen auf wenige, verkehrlich geeignete Standorte zu konzentrieren. Es ist daher städtebaulich sinnvoll, die an der Gildestraße bestehenden Strukturen weiterzuentwickeln.“

Eingabe 2 - LWK

Außerhalb des Plangebietes findet zudem eine weitere Beanspruchung landwirtschaftlicher Nutzflächen durch Kompensationsmaßnahmen zur Größe von 6 ha (Vernässung im Wechsel mit Feuchtgrünland und sehr restriktiver Nutzung) über die Flächenagentur des LK Wesermarsch statt. Die Flächenlage konnten wir den Planunterlagen noch nicht entnehmen. Wir gehen davon aus, dass die Auswahl agrarstrukturell verträglicher Maßnahmen durch die Flächenagentur des LK Wesermarsch gewährleistet ist.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird berücksichtigt.

In die Begründung zum Bebauungsplan wird nachfolgender Passus neu eingefügt: *„Kompensationsflächen – Für die Planung sind entsprechend den naturschutzfachlichen Regelungen Kompensationsflächen (ca. 6 ha) bereitzustellen, die ebenfalls das Flächenmanagement der Landwirtschaft beeinflussen können. Vorgesehen werden dazu Flächen zur Vernässung mit restriktiver Nutzung, die jedoch in Abgleich mit der Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch und innerhalb eines Gesamtkonzeptes agrarstrukturell verträglich ausgesucht und bewirtschaftet werden.“*

Eingabe 3 - LWK

Die Bewirtschaftung und ordnungsgemäße Be-/ Entwässerung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen darf nicht beeinträchtigt werden. Mit dem zuständigen Boden- und Wasserverband (Braker Sielacht) sind die ggf. erforderlichen Maßnahmen abzustimmen, damit die Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses durch die zusätzliche Versiegelung von Freiflächen hier nicht zu einer Überlastung der angrenzenden Entwässerungsgräben und der Vorfluter insbesondere bei zukünftig häufiger auftretenden Starkregenereignissen führt.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird berücksichtigt.

In die Begründung wird nachfolgender Passus neu eingefügt: *„Wassermanagement - Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen, die an das Plangebiet angrenzen, kann weiterhin ordnungsgemäß stattfinden. Insbesondere liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept vor, das gewährleistet, dass die Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses durch die umfänglich mögliche Versiegelung nicht zu Lasten der angrenzenden Entwässerungsgräben und Felder geht.“*

Eingabe 4 - LWK

Wir weisen ergänzend darauf hin, dass im vorgegebenen 600 m - Untersuchungsradius nach GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) nach unserer Kenntnis zwei landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind mit den Standorten Kuhler Str. 10 (ca. 500 m südöstlich) und Moorseiter Str. 19 (ca. 560 m Entfernung nordwestlich der Plangebietsgrenze). Erhebliche Geruchsimmissionen von diesen Hofstellen sind nach unserer Einschätzung aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht zu erwarten.

Weitere Hinweise, Anregungen oder Bedenken werden aus landwirtschaftlicher Sicht seitens unserer Dienststelle nicht vorgebracht.

Beschlussempfehlung

Kenntnisnahme.



5 Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) Ovelgönne, 12.04.2022

Eingabe 1 - OOWV

Trinkwasser

Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde Ovelgönne und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V des OOWV durchgeführt werden.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

Für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen (Blumenkübel oder Entsorgungsleitungen) versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75% iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.

Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschaden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.

Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden berücksichtigt.

In die Begründung zum Bebauungsplan wird folgender Passus neu eingefügt: *„Die Wasserversorgung (Brauch- und Trinkwasser) erfolgt über das Versorgungsnetz des OOWV. Angrenzend befinden sich Leitungen des Versorgungsträgers. Eine erforderliche Rohrnetzerweiterung zum Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung ist möglich (Schreiben OOWV, 22.04.2022). Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, legen Gemeinde bzw. Vorhabenträger und OOWV vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam fest. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten müssen auf der Grundlage der AVB Wasser V des OOWV durchgeführt werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind nachfolgend Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Sie dürfen z.B. auch nicht mit Bäumen überpflanzt werden.*

Die neuen Versorgungsleitungen werden voraussichtlich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen, so dass eine vom OOWV geforderte Festsetzung der Versorgungstrassen mit einem Geh-, Fahr – und Leitungsrecht nicht erforderlich ist. Auch ohne diese Festsetzung sind die Leitungen jederzeit zugänglich. Über die Berücksichtigung eines durchgehenden Versorgungstreifens wird im Rahmen der nachfolgenden Ausbauplanungen entschieden.“



Eingabe 2 - OOVV

Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG § 2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOVV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOVV nicht. Es ist frühzeitig beim OOVV der rechnerisch mögliche Anteil leitungsgebundenen Löschwassers zu erfragen, der andere Löschwasserquellen ergänzen kann, um die Richtwerte für den Löschwasserbedarf nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu erreichen. Der Versorgungsdruck in unserem Trinkwassernetz in der Umgebung des Plangebietes wird auch in Spitzenlastsituationen als komfortabel beurteilt. Daher wurde auf eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen durch das neue Plangebiet für diese Stellungnahme verzichtet. Der Versorgungsdruck erfüllt die Mindestanforderungen gemäß Regelwerk DVGW W 400-1.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden berücksichtigt.

In die Begründung zum Bebauungsplan wird folgender Passus neu eingefügt: „Der Brandschutz wird entweder über die öffentliche Trinkwasserversorgung, durch natürliche oder künstliche Gewässer oder über Löschwasserbrunnen / -behälter sichergestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOVV zu übertragen ist. Es ist von daher frühzeitig beim OOVV der rechnerisch mögliche Anteil an leitungsgebundenem Löschwasser zu erfragen, der andere Löschwasserquellen ergänzen kann, um die Richtwerte für den Löschwasserbedarf nach DVGW Arbeitsblatt W 405 zu erreichen. Der Versorgungsdruck in dem Trinkwassernetz des OOVV wird als komfortabel beurteilt.

Ein Ausbau der Löschwasserversorgung vor Ort ist erforderlich. Derzeit wird die Versorgung des bestehenden Gewerbegebietes nur über Unterflurhydranten sichergestellt. Da infolge der Geländegröße und einer festgesetzten möglichen abweichenden Bauweise auch Gebäudelängen über 100 m möglich sind, ist für eine effektive Brandbekämpfung solcher Baukörper die Installation von zwei Löschwasserbrunnen mit einer Leistungsfähigkeit von je 1.600 l/min erforderlich. Die Errichtung sollte wegen der Strahlungswärme nicht direkt im Nahbereich der möglichen Hallen erfolgen. Im Bereich der Löschwasserbrunnen ist zudem eine Feuerwehraufstellfläche zu berücksichtigen (Schreiben des Gemeindebrandmeisters 03.04.2022), die im Vorfeld mit dem Gemeindebrandmeister abzustimmen ist.“

Eingabe 3 - OOVV

Kunden mit einem hohen Trinkwasserbedarf haben frühzeitig die Versorgungsmöglichkeiten mit dem OOVV abzuklären. Zur Beurteilung durch den OOVV sind Auskünfte über den erwarteten monatlichen oder jährlichen Bedarf und den Spitzendurchfluss erforderlich. Für die Planung der Abwasser- und Trinkwasseranlagen im Baugebiet, ist ein verbindlicher Deckenhöhenplan des Straßenendausbaus erforderlich! Evtl. Sicherungs- bzw. Umlenkarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Beschlussempfehlung

Kenntnisnahme.

Die Hinweise werden an die Flächeneigentümer bzw. betrieblichen Nutzungen weitergegeben.

Eingabe 4 - OOVV

Abwasser

Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Entsorgungsanlagen des OOVV. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden. Falls ein Pumpwerk aus geodätischer Sicht erforderlich wird, muss eine Zuwegung nach der



StVO für Spül- und Wartungsfahrzeuge gewährleistet sein. Es sollte dann ein Ortstermin zur Standortwahl und Größe vereinbart werden.

Die notwendigen Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der besonderen Regelungen für die Gemeinde durchgeführt werden.

Ein Schutzstreifen, der rechts und links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen) versehen werden. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifenzone der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen.

Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Abwasserleitung haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.

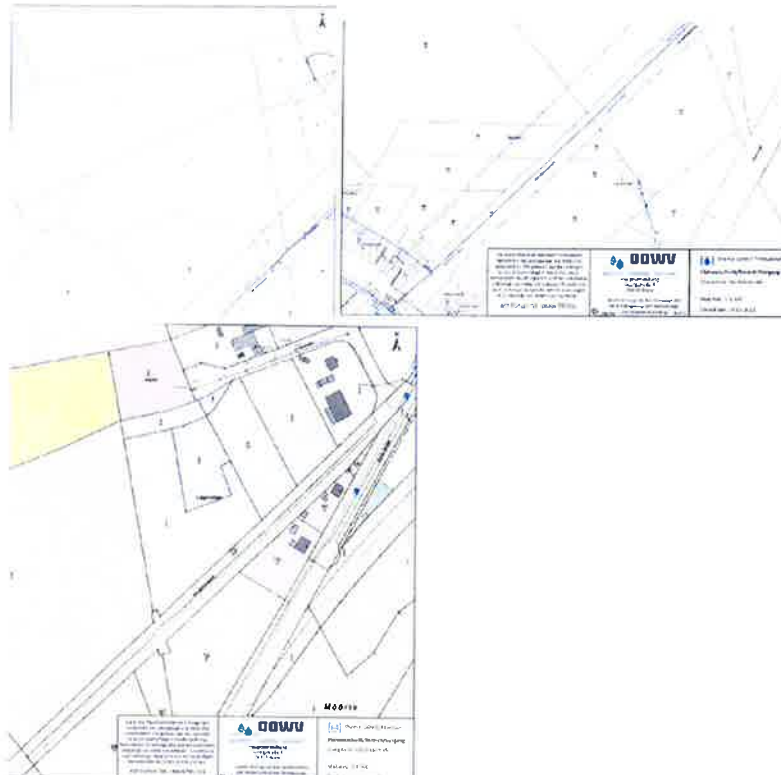
Auf die Einhaltung der z. Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.

Des Weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit der Gemeinde, um folgende Punkte: Geländehöhen / Grundstückparzellierung / anfallende Abwassermengen zu klären.

Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlenkarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Planen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Jüchter von unserer Betriebsstelle in Elsfleth, Tel. 04404-961111, in der Örtlichkeit an.

Anlagen:





Beschlussempfehlung	Die Hinweise werden berücksichtigt. <i>In die Begründung zum Bebauungsplan wird folgender Passus neu eingefügt: „Die Beseitigung des Schmutzwassers kann durch Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation erfolgen. Die Abwasserleitung endet derzeit im Bereich des Wendehammers an der Gildestraße. Falls ein Pumpwerk aus geodätischer Sicht erforderlich wird, muss eine Zuwegung für Spül- und Wartungsfahrzeuge gewährleistet sein. Zur Reinigung der ggf. anfallenden Abwässer stehen seitens der Kläranlage im Regelfall ausreichende Kapazitäten zur Verfügung. Sollten sich abwasserintensive Betriebe oder Abweichungen zu den Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) einstellen, so ist eine frühzeitige Berücksichtigung/Klärung erforderlich. Die Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanäle sowie den ggf. bestehenden Pumpwerken kann erst nach Bekanntwerden der anfallenden Abwassermenge erfolgen. Seitens des OOWV wird um frühzeitige Abstimmungen über Geländehöhen, Grundstückspartzellierungen und anfallende Abwassermengen gebeten. Wird das Baugebiet über einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig einen Erschließungsvertrag mit dem OOWV abschließen (OOWV, Unterlagen 22.04.2022).“</i>
Eingabe S - OOWV	Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um die Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes in digitaler Form gebeten.
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme und Berücksichtigung.

6 Gemeindebrandmeister Ovelgönne, 03.04.2022

Eingabe	<p>Mit der geplanten Erweiterung ist ein Ausbau der Löschwasserversorgung erforderlich. Die vorhandene Löschwasserversorgung in dem Gewerbegebiet wird aktuell nur über Unterflurhydranten sichergestellt. Bei einer möglichen Gebäudelänge von bis zu 100 m, ist für eine effektive Brandbekämpfung die Installation von zwei Löschwasserbrunnen mit einer Leistungsfähigkeit von je 1.600 L/min erforderlich. Die Errichtung sollte wegen Strahlungswärme nicht direkt im Nahbereich der möglichen Hallen erfolgen.</p> <p>Im Bereich der Löschwasserbrunnen ist ein Feuerwehraufstellfläche zu berücksichtigen. Für eine Standortbestimmung stehe ich gerne unterstützend zur Verfügung.</p>
Beschlussempfehlung	Der Hinweis wird berücksichtigt. <i>Es wird nachfolgender Passus neu in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen: „Ein Ausbau der Löschwasserversorgung vor Ort ist erforderlich. Derzeit wird die Versorgung des bestehenden Gewerbegebietes nur über Unterflurhydranten sichergestellt. Da infolge der Geländegröße und einer festgesetzten möglichen abweichenden Bauweise auch Gebäudelängen über 100 m möglich sind, ist für eine effektive Brandbekämpfung solcher Baukörper die Installation von zwei Löschwasserbrunnen mit einer Leistungsfähigkeit von je 1.600 l/min erforderlich. Die Errichtung sollte wegen der Strahlungswärme nicht direkt im Nahbereich der möglichen Hallen erfolgen. Im Bereich der Löschwasserbrunnen ist zudem eine Feuerwehraufstellfläche zu berücksichtigen (Schreiben des Gemeindebrandmeisters 03.04.2022), die im Vorfeld mit dem Gemeindebrandmeister abzustimmen ist.“</i>



7 Braker Sielacht, 21.03.2022

Eingabe 1 - BrSie

Die Gemeinde Ovelgönne bittet um eine fachbezogene Stellungnahme im-Zuge der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1, § 4a Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB für die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 49 Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Ovelgönne Gewerbegebiet Gildestraße - Teil III, Ortschaft Großenmeer. Die Belange der Braker Sielacht sind durch vorgenannte Änderungen die Aufstellung des Bebauungsplanes 49 direkt betroffen. Die Richtigkeit der vorgelegten Begründung wird dabei unterstellt.

Beschlussempfehlung

Kenntnisnahme.

Eingabe 2 - BrSie

Seitens der Braker Sielacht bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken gegen die Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung, sofern folgende Nebenbestimmungen beachtet und eingehalten werden.

- Es ist aufgrund der geplanten zusätzlichen Versiegelung ein in sich schlüssiges Entwässerungskonzept zu erarbeiten und zur Genehmigung vorzulegen.
- Vor Einbau eventueller Rohre sollten die Gewässer in dem Abschnitt aufgereinigt werden, um die feste Gewässersohle festlegen zu können.
- Rohre sind gemäß dem vorhandenen Bestick des Grenzgrabens sowie auf einem ausreichend tragfähigen Untergrund, gegebenenfalls auf einem Bohlenrost, gegen Versackungen sach- und fachgerecht zu sichern und zu befestigen.
- Die Ein- und Auslaufseitigen Stirnseiten sind standfest zu errichten. Dieses kann durch eine feste Aufkleidung oder in abgeböschter Form erfolgen.
- Bei eventuellen Verrohrungen mit einer Gesamtlänge von ca. 40 m oder mehr sollte für die spätere Durchführung der Unterhaltung ein Revisionsschacht vorgesehen und eingebaut werden.
- Die Er- und Unterhaltung und die laufende Reinigung der eventuellen Verrohrungen und der Bauwerke obliegt dem Genehmigungsinhaber bzw. dessen Rechtsnachfolger.
- Die Beseitigung von Schaden, die durch die Erstellung oder das Vorhandensein der Verrohrung entstehen konnten, gehen zu Lasten des Genehmigungsinhabers bzw. dessen Rechtsnachfolger.
- Sollten sich Unzulänglichkeiten bei der Entwässerung einstellen, die auf die eventuellen Verrohrungen von Gewässer zurückzuführen bzw. auf falsche Annahmen oder Berechnungen in dem noch vorzulegenden Oberflächenentwässerungskonzept zurückzuführen sind, hat der Genehmigungsinhaber bzw. dessen Rechtsnachfolger alle erforderlichen Maßnahmen unverzüglich und auf eigene Kosten durchzuführen die erforderlich sind, um die Unzulänglichkeiten zu beseitigen.
- Die Braker Sielacht ist von sämtlichen Ansprüchen -auch Dritter-, die durch die Realisierung des noch vorzulegenden Entwässerungskonzept entstehen konnten, freizustellen.

Beschlussempfehlung

Im Rahmen des Bebauungsplans werden alle randlichen Grabenstrukturen durch die Festsetzung von Flächen für die Wasserwirtschaft gesichert. Die technischen Hinweise werden im Rahmen der nachfolgenden Ausbauplanungen berücksichtigt.

Ein Oberflächenentwässerungskonzept liegt der Entwurfsfassung des Planes bei. Weitere Regelungserfordernisse für den Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

8 LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 31.03.2022

Eingabe 1 – LGLN

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 Kriegsflugbilder 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 Umwelteinformationsgesetz (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.

Beschlussempfehlung

Kenntnisnahme.

Eingabe 2 – LGLN

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

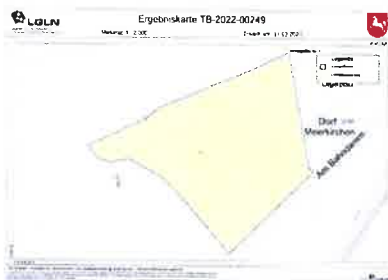
Fläche A

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.

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.

Anlage 1: Ergebniskarte TB-2022-00249



Beschlussempfehlung

Es wurden keine Kampfmittel festgestellt.

In die Begründung zum Bebauungsplan wird folgender Passus neu eingefügt: „Rüstungsaltlasten - Eine Luftbildauswertung bezogen auf mögliche Bombenabwürfe ist infolge der am 31.03.2022 ergangenen Empfehlung seitens des LGLN erfolgt. Mit Schreiben vom 22.08.2022 teilt das LGLN Abteilung Kampfmittel mit, dass für das Plangebiet nach Auswertung der alliierten Luftbilder kein Handlungsbedarf besteht, da keine Kampfmittelbelastung vermutet wird. Der Belang der zivilen Sicherheit ist mit dem Verweis auf die Anzeigepflicht bei eventuellen Funden von Rüstungsaltlasten im Rahmen von Bauarbeiten ausreichend berücksichtigt.“



9 Deutsche Telekom Technik GmbH, 28.03.2022

Eingabe 1 - Telekom	<p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.</p> <p>Wir bitten Sie, in den Hinweisen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen: Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten."</p>
Beschlussempfehlung	<p>Ein Hinweis im Bebauungsplan zur zwingenden Umsetzung von Leerrohren ist nicht erforderlich.</p> <p>Das Telekommunikationsgesetz (TKG, vom 6.05.2024) beinhaltet unter § 77 die „Streitschlichtung“ und ist von daher unwesentlich für den Planfall.</p> <p>Das Vorsehen von Leerrohren für die Umsetzung von Netzinfrastrukturen kann beim Neubau von Betriebsgebäuden mittlerweile als Standard gelten. Für das öffentliche Baurecht der Gemeinde Ovelgönne ergibt sich kein weiteres Regelungserfordernis.</p>
Eingabe 2 - Telekom	<p>Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen. Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Kenntnisnahme und Weitergabe an die Flächeneigentümer für die Erfordernisse im Rahmen der Ausbauplanungen.</p>

10 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, 15.03.2022

Eingabe – GAA	<p>Nach der Planzeichnung ist eine Nutzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO vorgesehen. Ob in diesem Gebiet auch ausnahmsweise Wohnnutzungen in Form von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden soll, ergibt sich aus den Planunterlagen bisher nicht. Für diesen Fall ist zu prüfen, ob diese Wohnnutzung dort aufgrund der Immissions-situation durch die bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen nordöstlich des Plangebietes sowie die planbezogenen Emissionen/ Immissionen im Hinblick auf Lärm und Staub möglich ist.</p> <p>Im B-Plan Nr. 22 wurden flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Analog ist auch in diesem B-Plan-Gebiet Nr. 49 zu verfahren.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Die immissionsschutzrechtlichen Situation wurde in die Betrachtung eingestellt.</p> <p>Es ist nachfolgender Passus in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten: „Von gewerblichen Nutzungen kann Lärm ausgehen, der mitunter zu erheblichen Beeinträchtigungen umliegender schutzwürdiger Nutzungen führt. Der Lärmschutz für die umliegenden Nutzungen muss entsprechend dem Regelwerk sichergestellt werden.“</p>



Insoweit ist zu prüfen, ob die geplante Gewerbefläche in Verbindung mit bestehenden möglichen Vorbelastungen hinsichtlich der möglichen Schallentwicklung zu Nutzungskonflikten führen kann und ob die erforderlichen Beurteilungspegel und Orientierungswerte zum Schallschutz im Städtebau von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts für Wohnnutzungen im Außenbereich gemäß DIN 18005 eingehalten werden.

Die nächstgelegene Wohnlage (7 Häuser) befindet sich in einer Entfernung von mindestens 200 m zum Plangebiet in südwestlicher Richtung an der Moorseiter Straße. Sie liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Diesen Wohnlagen ist der Schutzanspruch von Mischgebieten zuzusprechen. Mit Schreiben vom 15.03.2022 teilt das Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg mit, dass auch für den vorliegenden Bebauungsplan flächenbezogene Schalleistungspegel vorgesehen werden sollten. Für den vorliegenden Plan wird dies nicht für erforderlich erachtet. Die Schallpegelfestsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes sind infolge der dort sehr nah gelegenen Wohnhäuser erfolgt. Nunmehr liegen die nächsten neu zu betrachtenden Wohnhäuser im Bereich Moorseiter Straße in mindestens 200 m Entfernung und haben den Schutzanspruch eines Mischgebietes. Aufgrund dieser großen Entfernungen ist davon auszugehen, dass der Schallpegel eines üblichen Gewerbegebietes auch von den Betrieben ausgeschöpft werden kann. Es kann dabei auf die Normtabelle der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau zurückgegriffen werden, die besagt, dass bei einem ca. 5 ha großen Gewerbegebiet in 200 m ein Pegel zwischen 45 und 50 dB am Einwirkungsort zu erwarten ist. Damit wären die einhaltenen Richtwerte eines Mischgebietes sowohl tags wie auch nachts (60 dB(A) / 45 dB(A)) eingehalten und es besteht insoweit kein weiteres Regelerfordernis. Grundsätzlich gilt ohnehin, dass auch Betriebe entsprechend dem allgemeinen Immissionsschutzrecht Lärminderungen soweit wie möglich an ihren Standorten berücksichtigen und umsetzen müssen. Besondere Lärmquellen können dabei abgewandt von anderen Nutzungen positioniert werden, oder sie können einhaust werden. Lärminderungen sind zudem zum allgemeinen Arbeitsschutz der Beschäftigten geboten.

Es sei auch zu prüfen (GAA, Schreiben 15.03.2022), ob im Gebiet ausnahmsweise Wohnungen für Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber zugelassen werden sollen. Für diesen Fall sei zu prüfen, ob eine solche Wohnnutzung mit Blick auf die Immissionssituation der bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen im Osten sowie planbezogene Emissionen / Immissionen in Hinblick auf Staub und Lärm möglich ist.

Im Plan wird kein Ausschluss von betriebsbezogenem Wohnen vorgenommen. In der Abwägung der Gemeinde werden die möglichen betrieblichen Erfordernisse hoch gewichtet und soweit Betriebe eine Wohnung z.B. für einen Betriebsleiter, einen Hausmeister oder Bereitschaftspersonen am Standort benötigen, soll dies baurechtlich möglich sein. Die nächstgelegenen Hofstellen haben hinsichtlich von Gerüchen oder Stäuben infolge der Entfernungen keinen Auswirkungen auf das Wohnen. Die benachbarten gewerblichen Nutzungen sind infolge des dort bestehenden immissionswirksamen Schalleistungspegels ebenfalls vereinbar mit ggf. erforderlichem betrieblichen Wohnen.“



11 EWE Netz GmbH, 09.03.2022

Eingabe - EWE

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. 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 Anlagenauskunft 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.

Beschlussempfehlung

Die Belange des Leitungsträgers sind berücksichtigt.

In der Begründung wie auch der Planzeichnung sind Hinweise auf die Schutzbestimmungen von Leitungsbetreibern enthalten. Eine Beachtung erfolgt in der nachgelagerten Ausbauplanung. Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

12 Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH, 23.03.2022

Eingabe - VBN

Wir haben keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Wir würden es begrüßen, wenn Aussagen zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ergänzt werden. Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Moorseite, Mönnich“, die von den Linien 446 und 463 bedient wird. Das Angebot der beiden Linien ist allerdings auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Es wird folgender Passus in die Begründung neu eingefügt: „Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Moorseite, Mönnich“, die von den Linien 446 und 463 bedient wird. Das Angebot der beiden Linien ist allerdings auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet (Schreiben des Verkehrsverbundes Bremen/Niedersachsen VBN, 23.03.2022).“



E) Sonstige Eingaben / Änderungen – Politik / Verwaltung / Planer

Politik	Keine.
Verwaltung / Planer	<ul style="list-style-type: none"> • Alle Unterlagen (Planzeichnungen und Begründungen) aus 2020 bzw. 2022 wurden umfassend aktualisiert und ergänzt. • Die zwischenzeitig eingegangene Luftbilddauswertung des Kampfmittelräumdienstes wurde in die Planunterlagen aufgenommen. • Das seit 2024 vorliegende Konzept zur Oberflächenentwässerung wurde in die Planunterlagen eingearbeitet. • Dem Verfahren wird eine Kompensationsfläche (Flächenagentur Wesermarsch) zugeordnet.
Beschlussempfehlung	Anpassung der Planunterlagen.

F) Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Planung infolge der Eingaben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

FNP-Planzeichnung	Aktualisierung der Hinweise
FNP-Begründung	Aktualisierung
BPlan-Planzeichnung	Neufassung / Aktualisierung / redaktionelle Korrekturen der textlichen Festsetzungen und Hinweise auf dem Plan
BPlan-Begründung	<p>Grundlegende Aktualisierung, Ergänzungen zu den Belangen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Raumordnung - LROP, RROP (neue Fassungen) • Landwirtschaft • Immissionsschutz • Kampfmittel • ÖPNV • Oberflächenentwässerung • Kompensation • Techn. Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Brandschutz)
Umweltbericht (zu beiden Planstufen)	Keine Änderungen.
Fazit	<p>In der Summe aller Abwägungsempfehlungen ergibt sich kein Änderungsbedarf für die Planziele der Gemeinde.</p> <p>Es kann der Auslegungsbeschluss erfolgen.</p>

G Entscheidung

Entscheidung	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th colspan="3" style="text-align: left;">Abstimmungsergebnis</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">Ja</td> <td style="text-align: center;">Nein</td> <td style="text-align: center;">Enthaltung</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Ausschuss für Bau, Straßen und Umwelt (BauUM)</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Verwaltungsausschuss (VA)</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Rat</td> </tr> </table>	Gremium	Datum	Abstimmungsergebnis					Ja	Nein	Enthaltung	Ausschuss für Bau, Straßen und Umwelt (BauUM)					Verwaltungsausschuss (VA)					Rat				
Gremium	Datum	Abstimmungsergebnis																								
		Ja	Nein	Enthaltung																						
Ausschuss für Bau, Straßen und Umwelt (BauUM)																										
Verwaltungsausschuss (VA)																										
Rat																										
