



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	
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)	§ 4 Abs. 1 BauGB	03.03.2022 – 14.04.2022	
Veröffentlichung der Planung	§ 3 Abs. 2 BauGB	18.11.2024 – 17.12.2024	X
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei Veröffentlichung	§ 4 Abs. 2 BauGB	18.11.2024 – 17.12.2024	X

Die Stellungnahmen wurden im Regelfall für beide Planstufen abgegeben. In den Abwägungen wurden die Auswirkungen auf die Planstufen jeweils benannt.

Inhalt

A) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit.....	1
B) Träger öffentlicher Belange, die nicht geantwortet haben.....	1
C) Träger öffentlicher Belange, die keine Hinweise und Anregungen haben.....	2
D) Träger öffentlicher Belange, die Hinweise und Anregungen gegeben haben.....	2
1 Landkreis Wesermarsch, 09.12.2024	2
2 LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 12.11.2024	5
3 Landesbergamt, 13.12.2024	6
4 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 22.11.2022	8
5 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 17.12.2024	11
6 Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) Ovelgönne, 10.12.2024	11
7 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, 13.12.2024	14
E) Sonstige Eingaben / Änderungen – Politik / Verwaltung / Planer.....	16
F) Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Planung infolge der Eingaben im Rahmen der Offenlage der Planung	17
G) Vermerk - Abstimmungsergebnis.....	17

A) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Verfahren: § 3 Abs. 2 BauGB

	Aus der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Offenlage der Planung <u>keine Stellungnahmen</u> abgegeben.
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme.

B) Träger öffentlicher Belange, die nicht geantwortet haben:

Verfahren: § 4 Abs. 2 BauGB

- Agentur für Arbeit Brake
- Braker Sielacht
- Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Portfoliomanagement
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Nord, Kompetenzteam Baurecht
- Die Autobahn GmbH
- Ev.-luth. Kirchengemeinde, Vier Kirchen Ovelgönne
- Ev.-luth. Oberkirchenrat
- Finanzamt Nordenham



	<ul style="list-style-type: none"> • Freiwillige Feuerwehr Gem. Ovelgönne • Gemeinde Jade • Gemeinde Rastede • Gemeinde Stadland • Handwerkskammer Oldenburg • Landesverband Erneuerbare Energien Niedersachsen / Bremen e.V. • LGLN, Regionaldirektion Oldenburg, Katasteramt • Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz Betriebsstelle Brake • Oldenburgische Industrie- und Handelskammer • Oldenburgische Landschaft • Polizeiinspektion Delmenhorst/Oldenburg-Land/Wesermarsch • Staatliches Baumanagement • Stadt Elsfleth • Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen GmbH • 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. 2 BauGB

	<ul style="list-style-type: none"> • Avacon Netz GmbH • Amprion GmbH • Bundeswehr, Amt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen • Deutsche Telekom Technik • Gleichstellungsbeauftragte Ulrike Mayer • EWE Netz GmbH • Niedersächsisches Forstamt Neuenburg • Stadt Brake (Unterweser) • TenneT TSO GmbH 	<p>14.11.2024 19.11.2024 12.11.2024 11.12.2024 11.11.2024 20.11.2024 12.11.2024 13.11.2024 12.11.2024</p>
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme.	

D) Träger öffentlicher Belange, die Hinweise und Anregungen gegeben haben Verfahren: § 4 Abs. 2 BauGB
(Anregung im Originaltext vorweg)

1 Landkreis Wesermarsch, 09.12.2024

Eingabe 1 - Landkreis	<p>1. Raumordnung und Städtebau</p> <p>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.</p>
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme.

Eingabe 2 - Landkreis	<p>2. Bauaufsicht</p> <p>Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken, wenn die unten genannten Anmerkungen beachtet werden und wenn die sich aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie die Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DV-NBauO) in der derzeit gültigen Fassung ergebenden Anforderungen beachtet und eingehalten werden.</p>
-----------------------	---

	<p>Die hierzu erlassenen Verordnungen sowie die als technische Baubestimmungen bekannt gemachten Regeln der Technik (DIN-Normen) sind bei der Bauausführung zu beachten.</p>
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme.
Eingabe 3 - Landkreis	<p>Folgende Anmerkungen zur Beurteilung der späteren Bauanträge und Anfragen bitte ich zu beachten.</p> <p><u>Planzeichnung zum B-Plan Nr. 49:</u></p> <p>Die im B-Plan Nr. 49 nördlich gelegene Fläche mit grüner Umrandung ist in der Planzeichenerklärung nicht aufzufinden und daher nicht eindeutig identifizierbar. Gemäß der Begründung § 4.3 sind entlang der nördlichen Grenze der Erschließungsstraße (Planstraße) Pflanzmaßnahmen vorgesehen. Ich empfehle daher um eindeutige Beschreibung dieser Fläche und Ergänzung in der Planzeichenerklärung.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Fläche wird randlich mit der randlich grünen Signatur als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ versehen. Diese ist in der Planzeichnung erklärt.</p>
	
Eingabe 4 - Landkreis	<p>Angabe des Bezugspunktes zur Höhe gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ist nicht im B-Plan 49 angegeben. Ich empfehle daher den Bezugspunkt in Verbindung mit der jeweiligen Erschließungsstraße auch in den B-Plan mit anzugeben.</p> <p><u>Textliche Festsetzungen:</u></p> <p>In der textlichen Festsetzung wird nicht auf die Höhenbezugspunkt eingegangen. Dieser ist festzulegen und in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen.</p>
Beschlussempfehlung	Es sind keinerlei Höhen im Plan festgesetzt, insoweit ist auch kein Höhenbezugspunkt erforderlich.
Eingabe 5 - Landkreis	<p><u>Begründung:</u></p> <p>Auszug, Nr. 3.10: Die Anbindung des Gewerbegebietes an das öffentliche Verkehrsnetz ist gesichert. Die Anbindung des Gewerbegebietes an die Bundesstraße 211 wird über die vorhandene Gildestraße sowie die Kurze Straße (ehemals B 211) erfolgen.</p> <p>Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Ich weise darauf hin, dass private Erschließungen, u. a. Privatwege bauaufsichtlich zu genehmigen sind.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Dem Vorhabenträger wird mitgeteilt, dass private Erschließungen bauaufsichtlich zu genehmigen sind.</p>



Eingabe 6 - LK

Allgemeine Hinweise:

- Die Abstände sind gem. § 5 Niedersächsische Bauordnung (NBauO), in der zurzeit gültigen Fassung einzuhalten.
- Bezügliche der Abstände zu den Gräben und den evtl. notwendigen Verrohrungen in Kreuzungsbereichen Graben/Zuwegung empfehle ich die Beteiligung der unteren Wasserbehörde.
- Ich empfehle außerdem die Brandschutzdienststelle zu beteiligen. Es muss gewährleistet sein, dass der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugänglichkeit des Baugrundstücks gemäß § 4 (1) NBauO gewährleistet sein muss.
- Bei Aufschüttungen im Grenzbereich sind die Grenzabstandsvorschriften des § 5 der Niedersächsischen Bauordnung NBauO zu beachten.
- In den textlichen Festsetzungen unter § 2 befindet sich am Ende des Satzes ein Rechtschreibfehler (BaunNVO), eigentlich BauNVO.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Beachtung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Der Schreibfehler wird korrigiert.

Eingabe 7 - LK

3. Wasserrecht

Zum Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Hinweise vorgetragen.

Für die abschließende Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 49 sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

Ein in der Begründung zum B-Plan (3.7 Unterkapitel „Schutzgut Wasser“) genanntes Oberflächenentwässerungskonzept für das gesamte Bebauungsplangebiet liegt nicht vor, vielmehr liegen den Unterlagen zwei wasserrechtliche Anträge zur Einleitung von Niederschlagswasser eines Logistikzentrums und einer Erschließungsstraße vor.

Bemessungsgrundlage für die Regenrückhalteräume sind die tatsächlich geplanten Flächennutzungen (Hallengröße, Verkehrsfläche) und nicht die maximal mögliche Versiegelung über die GRZ des B-Plangebietes. Die wasserrechtlichen Anträge zur Einleitung von Niederschlagswasser weisen eine schadhafte gedrosselte Einleitung in das Grabensystem nach. Anforderungen an die Reinigung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß DWA-A 102-2 werden in den wasserrechtlichen Anträgen berücksichtigt.

Beschlussempfehlung

Die fälschliche Aussage in der Begründung wird korrigiert.

Der Passus in der Begründung lautet nun: *„~~Es wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept für das Gewerbegebiet erstellt. Es wurden wasserrechtliche Anträge zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grabensystem erarbeitet und der zuständigen unteren Wasserbehörde vorgelegt. Es ist dabei für die Abwägung durch die Gemeinde unschädlich, dass sich das Konzept diese Anträge bereits auf ein relativ konkretes mögliches Bauvorhaben im Gebiet beziehen. Das Konzept~~ Die Anträge gehen von einer hohen Versiegelung des Grundstücks durch Hallenbauten und mit zahlreichen erforderlichen Pkw Einstellplätzen (98) aus, was auch mit den festgesetzten städtebaulichen Nutzungsziffern möglich ist...Die wasserwirtschaftlichen Belange sind auf Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt. Eine Oberflächenentwässerung ist im Rahmen der vorgesehenen Maßnahmen möglich.“*



Eingabe 8 - Landkreis	Weitere Anregungen und Hinweise werden durch die Fachbehörden der Kreisverwaltung nicht vorgetragen. Um eine Ausfertigung des Bebauungsplans nach Rechtskraft nebst Versand der zugrundeliegenden Geodaten wird gebeten. Für Rückfragen steht Ihnen die Kreisverwaltung gern zur Verfügung.
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme und Beachtung.

2 LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 12.11.2024

Eingabe 1 – LGLN	<p>Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.</p> <p>Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsflugbilddauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.</p> <p><u>Hinweis</u></p> <p>Eine Kriegsflugbilddauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Eine Kriegsflugbilddauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt. Sofern eine kostenpflichtige Kriegsflugbilddauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html</p>
------------------	---

Beschlussempfehlung	<p>Eine Luftbilddauswertung erfolgte bereits am 22.08.2022.</p> <p>In der Begründung ist bereits folgender Passus enthalten: „Eine Luftbilddauswertung 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 Rüstungsaltslasten im Rahmen von Bauarbeiten ausreichend berücksichtigt.“</p>
---------------------	--



3 Landesbergamt, 13.12.2024

Eingabe 1 - LBEG	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Boden</p> <p>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). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in § 1 a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Die Gemeinde ist stets um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden bemüht.</p> <p>Die Gemeinde gewichtet im vorliegenden Planfall die Notwendigkeiten und Erfordernisse einer gewerblichen Entwicklung höher, als die Belange des Bodens. Der Boden wird auch nur in dem mindestens erforderlichen Umfang in Anspruch genommen.</p>

Eingabe 2 - LBEG	<p>Wir weisen erneut darauf hin, dass laut den Datengrundlagen des LBEG im Plangebiet sulfatsaure Böden der niedersächsischen Küstengebiete vorkommen.</p> <table border="1" data-bbox="491 1211 1452 1608"> <thead> <tr> <th>Tiefenbereich</th> <th>Inhalt</th> <th>Massnahme</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0-2-m</td> <td>aktuell und potenziell sulfatsaures Material aus mineralischen Anteilen und Torfen</td> <td>flächige Erkundung mit engem Raster und tiefenorientiert</td> </tr> <tr> <td>0-2-m</td> <td>kalkhaltiges toniges Material, z.T. mit erhöhten Schwefelgehalten</td> <td>Erkundung bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil wie schwarzes Eisensulfid, Jarosit und/oder Eisenausfällungen (Feststellung durch bodenkundliches Fachpersonal) oder bei gehemmtem Pflanzenwachstum</td> </tr> <tr> <td>unterhalb 2-m</td> <td>aktuell und potenziell sulfatsaures Material aus mineralischen Anteilen und Torfen</td> <td>flächige Erkundung mit engem Raster und tiefenorientiert</td> </tr> </tbody> </table> <p>Sulfatsaure Böden können zu bedeutenden Problemen bei Bauvorhaben führen. Ursache dieser Probleme sind hohe, geogen bedingte Gehalte an reduzierten anorganischen Schwefelverbindungen (v. a. Eisensulfide wie Pyrit) in den Böden. Probleme treten dann auf, wenn diese z.B. im Rahmen von Bauvorhaben entwässert und/oder das Material aus dem natürlichen Verbund herausgenommen wird. Bei der daraus resultierenden Belüftung des Bodens bzw. des Bodenmaterials wird Pyrit oxidiert und erhebliche Mengen an Sulfat und Säure (bis pH < 4 im Boden) werden freigesetzt. Durch die Entwässerung und Umlagerung sulfatsaurer Böden ergeben sich erhebliche Gefährdungspotenziale für Boden, Wasser, Flora, Fauna und Bauwerke. Wir weisen auf die erschienenen LBEG Veröffentlichungen „Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten“ Geofakten 24 und „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten“ Geofakten 25</p>	Tiefenbereich	Inhalt	Massnahme	0-2-m	aktuell und potenziell sulfatsaures Material aus mineralischen Anteilen und Torfen	flächige Erkundung mit engem Raster und tiefenorientiert	0-2-m	kalkhaltiges toniges Material, z.T. mit erhöhten Schwefelgehalten	Erkundung bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil wie schwarzes Eisensulfid, Jarosit und/oder Eisenausfällungen (Feststellung durch bodenkundliches Fachpersonal) oder bei gehemmtem Pflanzenwachstum	unterhalb 2-m	aktuell und potenziell sulfatsaures Material aus mineralischen Anteilen und Torfen	flächige Erkundung mit engem Raster und tiefenorientiert
Tiefenbereich	Inhalt	Massnahme											
0-2-m	aktuell und potenziell sulfatsaures Material aus mineralischen Anteilen und Torfen	flächige Erkundung mit engem Raster und tiefenorientiert											
0-2-m	kalkhaltiges toniges Material, z.T. mit erhöhten Schwefelgehalten	Erkundung bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil wie schwarzes Eisensulfid, Jarosit und/oder Eisenausfällungen (Feststellung durch bodenkundliches Fachpersonal) oder bei gehemmtem Pflanzenwachstum											
unterhalb 2-m	aktuell und potenziell sulfatsaures Material aus mineralischen Anteilen und Torfen	flächige Erkundung mit engem Raster und tiefenorientiert											



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

Sowohl in den Begründung wie auch im Umweltbericht zur Planung ist der Hinweis auf die möglichen sulfatsauren Böden bereits enthalten.

Auf Ebene der Bauleitplanung ergibt sich kein weiteres Regelungserfordernis. Die Gemeinde geht davon aus, dass durch ein entsprechendes Bodenmanagement im Rahmen der Ausbauplanungen Schädigungen des Bodens vermieden werden können.

Nachfolgender Passus wird zur Erläuterung neu in die Begründung aufgenommen: *„Mit Schreiben vom 13.12.2024 teilt das Landesbergamt mit, dass sulfatsaure Böden zu bedeutenden Problemen bei Bauvorhaben führen können. Ursache dieser Probleme sind hohe, gegen bedingte Gehalte an reduzierten anorganischen Schwefelverbindungen (v. a. Eisensulfide wie Pyrit) in den Böden. Probleme treten dann auf, wenn diese z.B. im Rahmen von Bauvorhaben entwässert und/oder das Material aus dem natürlichen Verbund herausgenommen wird. Bei der daraus resultierenden Belüftung des Bodens bzw. des Bodenmaterials wird Pyrit oxidiert und erhebliche Mengen an Sulfat und Säure (bis $\text{pH} < 4$ im Boden) werden freigesetzt. Durch die Entwässerung und Umlagerung sulfatsaurer Böden ergeben sich erhebliche Gefährdungspotenziale für Boden, Wasser, Flora, Fauna und Bauwerke. Wir weisen auf die erschienenen LBEG Veröffentlichungen „Sulfatsaure Böden 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.“*

Die Hinweise werden auch einem Vorhabenträger zur Kenntnis und zur Berücksichtigung übergeben.

Eingabe 3 - LBEG

Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS® Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden – zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.

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. Besonders schutzwürdige oder empfindliche Bereiche sollten wenn möglich von einer Bebauung ausgenommen werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten 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. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

Beschlussempfehlung

Auf Ebene der gemeindlichen Bauleitplanung ergibt sich kein weiteres Regelungserfordernis.



Die Gemeinde geht davon aus, dass durch ein entsprechendes Bodenmanagement im Rahmen der Ausbauplanungen Schädigungen des Bodens vermieden werden können. Die Hinweise werden einem Vorhabenträger zur Kenntnis und zur Berücksichtigung übergeben.

Eingabe 4 - 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.

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-20240001).

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden einem möglichen Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben.

Eingabe 5 - LBEG

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.

4 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 22.11.2022

Eingabe 1 - LWK

Wir bedanken uns für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange im o.g. Bauleitplanverfahren. Zu der o.g. Bauleitplanung hatten wir im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung am 01.04.2022 eine Stellungnahme abgegeben, auf die wir ggf. im Folgenden auch Bezug nehmen.

[Schreiben vom 01.04.2022](#)

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 Moorseeiter 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.

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.

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.

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 Moorseeiter 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.

Zu den aktuell im Internet ersichtlichen Planunterlagen (Stand 8/2024) nehmen wir als Träger öffentlicher Belange — Landwirtschaft — nun wie folgt Stellung:

Gemäß Planunterlagen sollen unverändert 4,78 ha landwirtschaftliche Grünlandfläche im bisher unbeplanten Außenbereich in gewerbliche Bauflächen umgewandelt werden. Der aus agrarstruktureller Sicht ungünstige, keilförmige Vorstoß in den unbeplanten Außenbereich bzw. einen arrondierten landwirtschaftlichen Nutzflächenkomplex hinein ist aus Sicht der Planverfasser alternativlos, bzw. das planerische Interesse der Gemeinde zur Errichtung eines Gewerbegebietes wird höher gewichtet. Es wird in Kapitel 3.9 der B-Plan-Begründung angedeutet, dass keine Planungsalternativen mit geringerer agrarstruktureller Betroffenheit bestehen, da auch bei Auswahl anderer Freiflächen Belange der Landwirtschaft tangiert würden.

Wir setzen voraus, dass zumindest einzelbetriebliche Belange des betroffenen Flächenbewirtschafters durch den zukünftigen Entzug von rd. 4,8 ha landwirtschaftlicher Grünlandfläche nicht erheblich betroffen sein werden, weil z.B. der Flächenverlust im Verhältnis zum Gesamtflächenumfang des Betriebes gering ist, aber die Planunterlagen geben hierzu keine Auskunft. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Hinweise auf Seite 2, Absatz 1 unserer Stellungnahme vom 01.04.2022. Da sich in unmittelbarer Nähe keine Hofstelle befindet, kann zumindest ausgeschlossen werden, dass hofnahe Weideflächen betroffen sind. Sollten durch den Flächenentzug dennoch betriebliche Engpässe hervorgerufen werden, ist ggf. eine gleichwertige Ersatzfläche zur Verfügung zu stellen. Laut Planunterlagen „können die Belange der Landwirtschaft und der gewerblichen Wirtschaft insgesamt zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden“.



In die Begründung zum Bebauungsplan wird nachfolgender Passus neu eingefügt: „In unmittelbarer Nähe zu den überplanten Grünlandflächen befindet sich keine Hofstelle, so dass keine hofnahen Weideflächen beansprucht werden. In den vergangenen Jahren wurde die gemeindeeigene Fläche an einen Hobby-Pferdehalter in der Nachbarschaft verpachtet. Auch aktuell wird die Fläche nur von einem landwirtschaftlichen Betrieb unterhalten (gemäht), der nicht in seiner Wirtschaftsweise auf die Flächen angewiesen ist. Diesem aktuellen Nutzer der Fläche ist das Ziel der Gemeinde mit einer gewerblichen Nutzung ebenfalls seit langem bekannt.“

Eingabe 2 - LWK

Es werden zusätzlich ca. 6 ha landwirtschaftliche Nutzfläche für externe Kompensationsmaßnahmen (Vernässung mit restriktiver Feuchtgrünland-Nutzung zur Aufwertung als Lebensraum für Wiesenvögel) beansprucht. Diese werden laut Planbegründung „in Abgleich mit der Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch agrarstrukturell verträglich ausgesucht und bewirtschaftet“, so dass wir auf dieser Basis davon ausgehen, dass landwirtschaftliche Belange durch die Kompensationsmaßnahmen nicht negativ beeinträchtigt werden.

Beschlussempfehlung

Kenntnisnahme.

Eingabe 3 - LWK

Die Lage und der Abstand der beiden nächstliegenden landwirtschaftlichen Betriebe (Hofstellen Kuhler Str. 10 und Moorseiter Str. 19) zum Plangebiet wurde unter Abbildung 8, Seite 9 der Planbegründung korrekt dargestellt. Es handelt sich für die Hofstelle des Haupterwerbsbetriebes an der Moorseiter Str. 19 zwar faktisch um heranrückende Bauflächen; aufgrund der Lage und Entfernung zum Plangebiet sind jedoch nach unserer Einschätzung aktuell keine Einschränkungen der betrieblichen Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund geruchsimmissionsschutzrechtlicher Vorgaben zu erwarten.

Beschlussempfehlung

Kenntnisnahme.

Eingabe 4 - LWK

Die Bewirtschaftung und ordnungsgemäße Be-/ Entwässerung der an das Plangebiet oder die Kompensationsflächen angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen darf aus landwirtschaftlicher Sicht nicht beeinträchtigt werden. Laut Planbegründung kann durch das vorliegende Oberflächenentwässerungskonzept für das Plangebiet sichergestellt werden, dass „die bestehenden Entwässerungsverhältnisse nicht verschärft werden“. Wir gehen davon aus, dass bei Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen mit der Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch auf die Belange der ggf. angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ebenfalls Rücksicht genommen wird.

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

Beschlussempfehlung

Die Belange der Landwirtschaft (Flächenbeanspruchung, Entwässerungsverhältnisse, Entwicklungserfordernisse) wurden bei der Planung berücksichtigt.

Die Entwicklung des Gewerbegebietes ist mit den Belangen der Landwirtschaft vereinbar.



5 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 17.12.2024

Eingabe 1- NLSTBV	Mit Bezug auf meine E-Mail vom 31.03.2022 in o.g. Angelegenheit sind die Belange der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV-OL) nicht betroffen, da die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes über bestehende Gemeindestraßen erfolgen soll.
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme.

Eingabe 2- NLSTBV	Der Fußnote auf Seite 13 der Begründung ist zu entnehmen, dass der Bau eines Logistikzentrums geplant ist. Kapitel 3.10 der Begründung ist zu entnehmen, dass sich durch die Umsetzung eines Gewerbegebietes eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ergeben kann und das vorhandene Straßennetz in seiner Dimensionierung hierfür ausreichen würde. Die Entwurfsbegründung enthält allerdings keine Angaben über die Anzahl, die Art und die Verteilung der durch das Gewerbegebiet erzeugten Verkehre, so dass die Annahme, dass das vorhandene Straßennetz in seiner Dimensionierung ausreicht, nicht begründet ist.
Beschlussempfehlung	Die Gemeinde kann davon ausgehen, dass die benachbarte Bundesstraße 211 als leistungsstarke Verkehrsachse dimensioniert ist. Es ist gerade das Ziel solcher Verkehrsachsen, dass dadurch die erforderlichen gewerblichen Entwicklungen in den Städten und Gemeinden gestützt werden.

6 Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) Ovelgönne, 10.12.2024

Eingabe 1 - OOWV	<p>Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: In unserer Stellungnahme vom 12. April 2022 – AP-LW-AWN – 03/R6/22/KR - haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt.</p> <p><u>Ergänzend dazu bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:</u></p> <p>Aus Sicht der Indirekteinleiterüberwachung gilt Folgendes: Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gemäß der Satzung über die zentrale Schmutzwasserbeseitigung des OOWV für das Gebiet der Gemeinde Ovelgönne ist sicherzustellen.</p> <p>Sofern die Ansiedlung von abwasserintensiven Betrieben geplant ist, bedarf es der frühzeitigen Einbindung des OOWV bzw. der frühzeitigen Abstimmung mit dem OOWV. Soweit unsere damaligen Hinweise ebenfalls beachtet werden, haben wir keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzutragen.</p> <p><u>Schreiben des OOWV vom 12.04 2024</u></p> <p>Eingabe 1 vom 12.4.2022 – 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.</p> <p>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.</p>
------------------	---



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.

Beschluss zu Eingabe 1: 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 vom 12.4.2022 - Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz, NBrandSchG § 2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht. Es ist frühzeitig beim OOWV 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.

Beschluss zu Eingabe 2: - 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 OOWV zu übertragen ist. Es ist von daher frühzeitig beim OOWV 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 OOWV 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 Bandbekämpfung 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 vom 12.4.2022: Kunden mit einem hohen Trinkwasserbedarf haben frühzeitig die Versorgungsmöglichkeiten mit dem OOWV abzuklären. Zur Beurteilung durch den OOWV 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. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Beschluss zu Eingabe 3: Kenntnisnahme. Die Hinweise werden an die Flächeneigentümer bzw. betrieblichen Nutzungen weitergegeben.

Eingabe 4 vom 12.4.2022: Abwasser - Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Entsorgungsanlagen des OOWV. 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 Schutzstreifentrasse 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. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

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

Beschluss zu Eingabe 4: Die Hinweise werden berücksichtigt. 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).“

Eingabe 5 vom 12.4.2022: Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um die Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes in digitaler Form gebeten.

Beschluss zu Eingabe 5: Kenntnisnahme und Berücksichtigung.

Beschlussempfehlung

Die Empfehlungen und Hinweise aus dem Schreiben vom April 2022 sind gemäß der oben nochmals dargelegten Beschlüsse bereits berücksichtigt worden.

Die zusätzlichen Hinweise zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung und zur frühzeitigen Abstimmung mit dem OOWV werden dem Vorhabenträger zu Kenntnis gegeben und sind von ihm im Rahmen der Ausbauplanungen zu beachten.

7 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, 13.12.2024

Eingabe – GAA 1

Nach Würdigung der vorliegenden Unterlagen wird zu dem o. a. Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und des B-Planes von hier aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Es wird empfohlen, auf die Möglichkeit der ausnahmsweisen Zulassung von Wohnnutzungen (sogenannten „Betriebsleiterwohnungen“) zu verzichten, um späteren Interessenskonflikten (insbesondere bzgl. Lärm) vorzubeugen.

Aufgrund der Annäherung des Plangebietes an die südwestlich gelegene Wohnbebauung wird seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg weiterhin die Übernahme der flächenbezogenen Schallleistungspegel aus dem B-Plan Nr. 22 für das vorliegende Plangebiet angeraten, vgl. Schreiben vom 15.03.2022.

Schreiben des Gewerbeaufsichtsamtes vom 15.03.2022

Eingabe 1 - 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 Immissionssituation durch die bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen nordöstlich des Plangebietes sowie die planbezogenen Emissionen/Immissionen im Hinblick auf Lärm und Staub möglich ist.

Im B-Plan Nr. 22 wurden flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Analog ist auch in diesem B-Plan-Gebiet Nr. 49 zu verfahren.

Beschluss zu Eingabe 1 - Die immissionsschutzrechtliche Situation wurde in die Betrachtung eingestellt.

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.“

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 einhaltenden 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 eingehaust 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.“

Zum Schreiben vom 15.03.2022 ist bereits eine Abwägung (siehe oben) erfolgt. Sie wird inhaltlich aufrechterhalten und ergänzt. In der Begründung wird zusätzlicher folgender Passus neu eingefügt:

„Mit Schreiben vom 13.12.2024 empfiehlt das Gewerbeaufsichtsamt die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels wie im Bebauungsplan Nr. 39 aus dem Jahr 2003.

Die Gemeinde hält eine Festsetzung von maximal zulässigen Lärmpegeln im geplanten Gewerbegebiet nicht für erforderlich, denn eine städtebauliche Ordnung für das Gebiet ist auch ohne Festsetzung gegeben.

Die Gemeinde hat nach erneuter Prüfung folgende Argumente zusätzlich zu den oben dargelegten Einschätzungen eingestellt:

Die Festsetzung eines sogenannten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels setzt jeweils voraus, dass die Emissionsgrenzwerte das Emissionsverhalten jedes einzelnen Betriebs und jeder einzelnen Anlage in dem Gebiet verbindlich regeln. Die flächenbezogenen Schalleistungspegel des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 39 „Großenmeer, Erweiterung Gewerbegebiet Gildestraße“ (2003) liegen bei maximal 65 dB(A)/m² tagsüber und maximal 50 dB(A)/m² nachts. Dies entspricht den zulässigen Werten eines Gewerbegebietes nach TA-Lärm und



stellt insoweit nichts Besonderes dar. Die Anwendung der Lärmemissionskontingentierung in einem Bebauungsplangebiet dient aber nicht nur dazu, die Belastung für außerhalb des Plangebiets liegende Immissionsorte zu begrenzen. Sie bezweckt zugleich eine sachgerechte Verteilung von „Lärmrechten“ zwischen den einzelnen Betrieben oder Anlagen im Gebiet. Vorliegend fehlt es jedoch an dem erforderlichen verschiedenen Betriebs- oder Anlagenbezug, denn im vorliegenden Planfall wird es sich nur um einen Logistikbetrieb handeln. Der ansiedelnde Betrieb ist bekannt. Innerhalb des Gewerbegebietes werden sich somit nicht unterschiedliche Gewerbebetriebe oder Anlagenteile befinden, die zu sehr unterschiedlichem Lärmverhalten führen könnten.

- Es ist bekannt, dass der Logistikbetrieb einen großen Hallenbau auf der Flächen errichten will. Die Lage der Halle wird in Verbindung mit den verkehrlichen Notwendigkeiten so auf im Gebiet platziert, dass sie gegenüber dem Wohngebäuden im Südwesten lärmabschirmend wirken. Damit wird der Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung im Außenbereich auch durch die bereits bekannte und wenig variable Anordnung der gewerblichen Anlage auf dem Grundstück Rechnung getragen.
- Auch Grundstücke im Außenbereich sind zum Gebot der Rücksichtnahme verpflichtet, wenn sich ein Betrieb in ihrer Nähe ansiedelt, denn für den Außenbereich sind im Grundsatz keine besonderen Lärmimmissionswerte festgelegt. Der Außenbereich weist immer eine exponierte Lage auf, die zur Rücksichtnahme verpflichtet. Demgegenüber hat wiederum ein Betreiber einer gewerblichen Anlage nach der TA-Lärm die allgemeine Pflicht, dass die von der Anlage ausgehenden Geräusche keine schädlichen Umweltwirkungen hervorrufen und immer eine dem Stand der Technik entsprechende Lärminderung zur Emissionsbegrenzung berücksichtigen (TA-Lärm Kapitel 3.1).

Hinweis: Der Vorhabenträger prüft auch selbst nochmals die Schallsituation seines Betriebs. Ergebnisse liegen noch nicht vor. Soweit hier Einschätzungen vorgelegt werden, werden diese dann mündlich in der Sitzung vorgetragen.

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

Politik	Keine.
Verwaltung / Planer	Keine.
Beschlussempfehlung	-

**F) Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Planung infolge der Eingaben im Rahmen der Offenlage der Planung**

FNP	
Planzeichnung	Keine Änderungen.
Begründung	Keine Änderungen
Bebauungsplan	
Planzeichnung	<ul style="list-style-type: none"> Die Signatur der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft wird korrigiert.
Begründung	<p>Es werden redaktionelle Ergänzungen vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> zu den vorliegenden wasserrechtlichen Anträgen (Landkreis) zu Kompensationsbelangen (LWK) zur Kampfmittelrecherche (LGLN) zur Abwägung der immissionsschutzrechtlichen Belange (GAA)
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 Feststellungsbeschluss für die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 49 erfolgen.</p>

G Vermerk - Abstimmungsergebnis

Entscheidung	Gremium	Datum	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Enthaltung
	Ausschuss für Bau, Straßen und Umwelt				
	Verwaltungsausschuss (VA)				
	Rat				