

**GEMEINDE STADLAND
LANDKREIS WESERMARSCH**

Bebauungsplan Nr. 54

„Wohngebiet Seefeld“

**Vorschläge zur
Abwägung der im Rahmen**

- **der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,**
- **der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und**
- **der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

eingegangenen Stellungnahmen

Stand: 16.03.2022

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden drei Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und die Abwägungsergebnisse der Gemeinde Stadland zu diesen Stellungnahmen sind aus der nachfolgenden Aufstellung ersichtlich.

Öffentliche Auslegung

Privatpersonen 01 Stellungnahme vom 03.03.2022

1.

Gegen den auf ihrer Homepage veröffentlichten Bebauungsplan legen wir Einspruch ein. Wir sind Anlieger an dem geplanten Wohngebiet. Unser Grundstück - Flurstück 66/2 - befindet sich an der südlichen Grenze des Wohngebietes. Unsere Garage liegt nah an der Grundstücksgrenze zum geplanten Baugebiet. Die Häuser an der Hauptstraße stehen auf dem alten Deichrücken und liegen somit auf einer höheren Höhenlage als die Garage, die grob gemessen ca. 0,75 m tiefer liegt.

Unter Punkt 1.4 „Höhenverhältnisse“ wird die Empfehlung ausgesprochen sämtliche Bau- und Verkehrsflächen auf mindestens 1,2 m NN aufzuheben. Es ist davon auszugehen, dass die einzelnen Grundstücke von den Bauherren noch höher aufgefüllt werden.

Aktuell befindet sich hinter unserer Garage an der Grenze zum Plangebiet kein Wasserablaufgraben. Dieser müsste im Rahmen der Bauplanung neu erstellt werden und entlang der Flurstücke 65/1; 66/2; 66/6 und 66/8 (Hauptstr. 48 bis 52A) verlaufen, so dass zwischen den beiden vorhandenen Gräben eine Verbindung geschaffen wird.

Da die vorhandene Garage nah an der Grundstücksgrenze steht, müsste der Graben komplett auf dem Planungsgebiet erstellt werden, damit sichergestellt ist, dass es nicht zu Absackungen des Gebäudes kommen kann.

Die aktuellen Eigentümer der Flurstücke haben ihre Grundstücke ohne Graben erworben und es ist ihnen nicht zuzumuten Grundstücksfläche dafür abzugeben, nur damit das Wohngebiet erstellt werden kann, bzw. dass ihre Flächen unter Wasser stehen, wenn kein Graben erstellt wird. Dies müsste zu Lasten der Gemeinde gehen.

Abwägung der Gemeinde Stadland

zu 1.

Der Anregung wird gefolgt.

Damit die südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke nicht durch Oberflächenwasser aus dem Plangebiet belastet werden, wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

ENTWEDER

Nr. 7

Nördlich der Nordgrenzen der Flurstücke 65/1; 66/2; 66/6 und 66/8 (Hauptstr. 48 bis 52A) ist ein ausreichend dimensionierter Graben anzulegen und in seiner Entwässerungsfunktion dauerhaft zu erhalten. Der neue Graben ist an einen vorhandenen Entwässerungsgraben anzuschließen.

ODER

Nr. 7

Die Grundstücke im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 3, die nördlich an die Flurstücke 65/1; 66/2; 66/6 und 66/8 (Hauptstr. 48 bis 52A) angrenzen, sind durch geeignete Maßnahmen so herzurichten, dass eine Ableitung des dort anfallenden Oberflächenwassers auf die südlich angrenzenden Grundstücke nicht erfolgen kann. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Privatpersonen 02
Stellungnahme vom 10.03.2022

1.

Gegen den auf der Homepage veröffentlichten Bebauungsplan, schließen wir uns dem Einspruch von Familie [anonymisiert] (Privatpersonen 01) an, und legen auch Einspruch ein.

Aktuell befindet sich hinter unserem Grundstück kein Wasserablaufgraben zum geplanten Baugebiet. Dieser müsste im Rahmen der Bauplanung neu erstellt werden und entlang der Flurstücke 65/1, 66/2, 66/6 und 66/8 (Hauptstr. 48 bis 52A) verlaufen, sodass zwischen den beiden vorhandenen Gräben eine Verbindung geschaffen wird.

Da wir das Grundstück ohne Wasserablaufgraben erworben haben, ist es uns nicht zuzumuten, Grundstücksfläche abzugeben, damit das Wohngebiet erstellt werden kann.

Da ein Graben notwendig ist, damit unsere Grundstücke nicht unter Wasser stehen, müsste dies zu Lasten der Gemeinde gehen.

Abwägung der Gemeinde Stadland

zu 1.

Der Anregung wird gefolgt.

Damit die südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke nicht durch Oberflächenwasser aus dem Plangebiet belastet werden, wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

ENTWEDER

Nr. 7

Nördlich der Nordgrenzen der Flurstücke 65/1; 66/2; 66/6 und 66/8 (Hauptstr. 48 bis 52A) ist ein ausreichend dimensionierter Graben anzulegen und in seiner Entwässerungsfunktion dauerhaft zu erhalten. Der neue Graben ist an einen vorhandenen Entwässerungsgraben anzuschließen.

ODER

Nr. 7

Die Grundstücke im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 3, die nördlich an die Flurstücke 65/1; 66/2; 66/6 und 66/8 (Hauptstr. 48 bis 52A) angrenzen, sind durch geeignete Maßnahmen so herzurichten, dass eine Ableitung des dort anfallenden Oberflächenwassers auf die südlich angrenzenden Grundstücke nicht erfolgen kann. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Privatpersonen 03
Stellungnahme vom 10.03.2022

Hiermit senden wir Ihnen unsere Bedenken und Einwände bezüglich des Bebauungsplanes des Wohngebietes Seefeld Nr. 54. Wir sind Anlieger an der Schaartmarktstraße (siehe Auszug aus der Liegenschaftskarte der Katasterbehörde Grundstück 55/8).

1.

Die Bauerschließung und die folgende Bebauung sollen ausschließlich über die Schaartmarktstraße erfolgen. Laut Niederschrift über den Endausbau des Baugebietes Nr. 5 -Seefeld- Schaartmarktstraße in der Anliegerversammlung am 30.03.1994 wurde die Straßenbreite im Endausbau mit 5,50 m festgelegt. Der tatsächliche Endausbau erbrachte eine Breite von 5,37 m.

Laut § 32 Abs. 1 Nr. 1 StVZO sieht einen 0,50 m breiten Sicherheitsabstand vor. Bei der Begegnung von Fahrzeugen (bei LKW / Betonmischer 2,50 - 2,55 m) ist eine Breite von 5,50 - 5,55 m nötig. Diese Breite ist demnach nicht vorhanden. Ein Ausweichen außerhalb der Straße ist unvermeidlich.

Für die Erschließung des Baugebietes, die Anlieferung des Materials von geplanten 30 Wohnbaugrundstücken teilweise mit Reihen- und Mehrparteihäusern und dem Umstand, dass die Häuser wahrscheinlich alle mit Pfählen gegründet werden müssen, ist ein hohes Aufkommen von LKW, Betonmischern, Spezialgeräten zur Pfählung, extra großen Kränen für Häuser in Fertigbauweise etc. nötig.

Große Schäden an der Straße und den Randgebieten sind unvermeidbar. Die Schäden an der Entwässerungsrinne wird zu Entwässerungsproblemen der Anlieger der Schaartmarktstraße führen. Da die südliche Seite der Straße die Grundstücksgrenze ist, sind auch Schäden auf den angrenzenden Grundstücken zu erwarten. Schäden, die bei Abwesenheit der Grundstücksinhaber entstehen und fehlendem Nachweis des Verursachers, gehen zu Lasten dieser Eigentümer nicht der Gemeinde.

Ein Parken in der Schaartmarktstraße ist auch nicht mehr möglich. Eine teilgewerbliche Nutzung wird in der Straße beeinträchtigt.

Zusätzlich ist die Verhältnismäßigkeit, bei der Planung von nur einer Zufahrt zu dem Baugebiet in der Größe, in Hinsicht auf Lärm, Staub, Erschütterung etc. stark überschritten.

Abwägung der Gemeinde Stadland

Hinsichtlich der nebenstehenden Stellungnahme sind folgende Fragen zu klären:

- Soll die Erschließung des Baugebietes allein über die Schaartmarktstraße erfolgen oder ist eine zweite Anbindung für den Kfz-Verkehr möglich?
- Ist die Gemeinde Stadland bereit, für alle eventuellen Schäden, die an der Schaartmarktstraße und auf den angrenzenden Grundstücken durch den Baustellenverkehr entstehen, aufzukommen?
- Soll für die Schaartmarktstraße eine Gewichtsbeschränkung (max. 26 Tonnen) erlassen werden?

Nach Klärung dieser Fragen können die Abwägungsvorschläge entsprechend formuliert werden.

<p>noch Privatpersonen 03 Stellungnahme vom 10.03.2022</p> <p>2. Welche Einflüsse die unvermeidliche Pfählung der entstehenden Häuser in diesem Baugebiet auf unser Haus und den unserer Nachbarn bringen werden, ist nicht abschätzbar.</p> <p>3. Vor über 30 Jahren haben wir unser Grundstück erworben. Den Ausschlag für die Entscheidung, dieses Grundstück zu erwerben, war ein Bebauungsplan, der uns vorgelegt wurde, der auch das Gebiet des jetzigen Baugebietes einschloss. Die Aussicht, bald weitere junge Familien mit Kinder in der Nähe zu haben, und, die in diesem Gebiet geplante direkte Anbindung zur Grundschule, gaben den Ausschlag für den Kauf. Die unerfreulichen Folgen der nicht erfolgten Umsetzung dieses Planes sind jetzt verjährt. Wichtig für mich und meinem Mann ist jetzt, dass der damalige Bebauungsplan und ein uns vorliegender Plan aus dem Jahr 2000 (siehe Anlage) zwei Planstraßen enthielten. Der Einwand, dass der jetzige Plan in zwei Bauabschnitten umgesetzt werden soll, ist für uns irrelevant.</p> <p>4. Unsere Forderungen:</p> <p>4.1 Eine zweite Zuwegung in der Größe einer „normalen“ Straße (kein Rettungsweg!)</p> <p>4.2 Einrichtung eines „Einbahnstraßensystems“. Einfahrt zum Baugebiet über eine Straße und die Ausfahrt über die andere.</p> <p>4.3 Alle Schäden, die an der Schaartmarktstraße entstehen, werden komplett von der Gemeinde übernommen.</p> <p>4.4 Schäden, von der Straße in unser Grundstück hinein, denen kein Verursacher zugeordnet werden kann, werden ebenfalls von der Gemeinde übernommen.</p> <p>4.5. Zulassungsbegrenzung auf max. 26 Tonnen für alle Baufahrzeuge und LKW.</p> <p>5. Wir erwarten eine Stellungnahme Ihrerseits auf dieses Schreiben innerhalb kürzester Zeit.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Stadland</p> <p>zu 2.</p> <p>zu 3.</p> <p>zu 4.1</p> <p>zu 4.2</p> <p>zu 4.3</p> <p>zu 4.4</p> <p>zu 4.5</p> <p>zu 5 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

Trägerbeteiligung	
--------------------------	--

<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Stellungnahme vom 10.02.2022</p> <p>1. Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Flugplatz Wittmundhafen ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Ich weise bereits jetzt daraufhin, dass spätere Ersatzansprüche nicht anerkannt werden können.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Stadland</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Verkehrsbetriebe Wesermarsch GmbH Stellungnahme vom 10.02.2022</p> <p>1. In obiger Angelegenheit sind unsere Interessen nicht berührt.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Stadland</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>GIB Entsorgung Wesermarsch GmbH Stellungnahme vom 11.02.2022</p> <p>1. Gerne nehmen wir Bezug zum o. g. B-Plan Nr. 54 "Wohngebiet Seefeld" der Gemeinde Stadland. Grundlage für eine sichere Durchführung der haushaltsnahen Abfallsammlung ist folgende Berufsgenossenschaftliche Unfallverhütungsvorschriften der BG Verkehr: Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen. Kriterien für den sicheren Betrieb von Abfallsammelfahrzeugen (DGUV Information - 214-033).</p> <p>Daraus ergeben sich, für die Planung von Neubaugebieten aus Sicht der Abfallwirtschaft bzw. der GIB, folgende Grundsätze:</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Stadland</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>noch GIB Entsorgung Wesermarsch GmbH</p> <p>1.1 Allgemeines Grundsätzlich sind neue Wohngebiete im Hinblick auf die sichere Durchführung der haushaltsnahen Abfallerfassung mit Sammelfahrzeugen so zu planen, dass den Sammelfahrzeugen ausreichender Verkehrsraum zur Verfügung steht. Sicherheitsabstände zu Personen und Hindernissen sind einzuhalten (bei Begegnungsverkehr oder Ausweichmanövern), Rückwärtsfahren bzw. Zurücksetzen sollen nicht notwendig werden.</p> <p>1.2 Tragfähigkeit Fahrbahnen müssen für Abfallsammelfahrzeuge (zulässiges Gesamtgewicht 26 Mg) nicht zuletzt zur Vermeidung von regelmäßigen Beschädigungen der Straßen, ausreichend tragfähig sein.</p> <p>1.3 Mindestbreite mit Begegnungsverkehr Da es sich bei den geplanten Erschließungsstraßen um Sackgassen handelt, kommt es hier regelmäßig zu Begegnungsverkehr. Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege mit Begegnungsverkehr grundsätzlich eine durchgängige Breite von mindestens 4,75 m aufweisen.</p> <p>1.4 Wendemöglichkeiten Wenn keine geeignete Wendemöglichkeit vorhanden ist, dürfen Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden. Eine geeignete Wendemöglichkeit ist ein Wendekreis mit einem Durchmesser von 22 m ohne mittige Bebauung, einschließlich der Freihaltezonen für Fahrzeugüberhänge. Die Zufahrt zur Wendemöglichkeit muss mindestens 5,50 m betragen. Bei der weiteren Planung sollte berücksichtigt werden, dass am Wendekreisrand eine Freihaltezone von ca. 2-3 m geplant wird, die frei von Hindernissen wie z. B. Schaltschränke der Telekommunikation oder Elektrizitätsversorgung, Straßenlaternen oder anderen baulichen Einrichtungen sein muss. Im vorliegenden Bebauungsplan weisen die zwei Wendemöglichkeiten lediglich 20 Metern im Durchmesser auf. Ob die geplante Wendemöglichkeiten ausreichend dimensioniert sind, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend bewertet werden und bedarf einer Prüfung vor Ort.</p> <p>1.5 Fazit Eine endgültige Entscheidung ergibt eine Prüfung mit den Fahrzeugen vor Ort, bzw. eine entsprechende Gefährdungsbeurteilung. Eine Bereitstellung der Behälter bzw. Säcken aus den einzelnen Stichstraßen zum nächstliegenden befahrbaren Straßenabschnitt erscheint erforderlich.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Stadland</p> <p>zu 1.1 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 1.2 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.</p> <p>zu 1.3 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.</p> <p>zu 1.4 Der Anregung, den Durchmesser des Wendekreises von 20,0 m auf 22,0 m zu vergrößern, wird gefolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes wird darauf geachtet, dass die Zone entlang des Wendekreises frei von Hindernissen bleibt.</p> <p>zu 1.5 Der Anregung, den Durchmesser des Wendekreises von 20,0 m auf 22,0 m zu vergrößern, wird gefolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.</p>
--	--

<p>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Stellungnahme vom 11.02.2022</p> <p>1. Nach Prüfung der Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass BImA-eigene Liegenschaften von den Planungen nicht berührt werden und Sie die BImA am o. a. Verfahren nicht weiter beteiligen müssen.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Stadland</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>EWE NETZ GmbH Stellungnahme vom 11.02.2022</p> <p>1. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>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 Versorgungstreifen 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.</p> <p>2. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Stadland</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Ausbauplanung beachtet.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>noch EWE NETZ GmbH</p> <p>3. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>4. 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: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Stadland</p> <p>zu 3. Der Bitte wird gefolgt.</p> <p>zu 4. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg Nord Stellungnahme vom 18.02.2022</p> <p>Zu der o.g. Bauleitplanung der Gemeinde Stadland nehmen wir als Träger öffentlicher Belange - Landwirtschaft - wie folgt Stellung:</p> <p>1. In dem ca. 3,3 ha großen Planbereich innerhalb der Ortschaft Seefeld sind im gültigen F-Plan überwiegend Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, welche aktuell noch als Grünland (ca. 3,1 ha) landwirtschaftlich genutzt werden und frei von jeglicher Bebauung sind. Planungsrechtlich werden diese Nutzflächen laut Planunterlagen einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S.v. § 34 BauGB zugeordnet. Mit der vorl. Bauleitplanung sollen hier ein allgemeines Wohngebiet (WA 2,2 ha), Verkehrs- und Grünflächen sowie ein Regenrückhaltebecken festgesetzt werden. Die Flächen gehen der Landwirtschaft dauerhaft verloren. Wir gehen davon aus, dass allgemeine agrarstrukturelle sowie einzelbetriebliche Belange, ggf. eines landwirtschaftlichen Flächennutzers, aufgrund des relativ geringen Flächenumfanges und der „innerörtlichen“ Lage nicht erheblich beeinträchtigt werden.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Stadland</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>noch Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg Nord</p> <p>2. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 innerorts ist aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht auch insofern zu begrüßen, dass durch die platzsparende Schaffung von Wohnraum mithilfe größerer Gebäudeeinheiten Landwirtschaftsflächen außerhalb der Ortslage effizient geschont werden. Es werden zudem durch den vorl. Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine externen landwirtschaftlichen Nutzflächen für Kompensationsmaßnahmen beansprucht.</p> <p>3. Größere landwirtschaftliche Betriebsstandorte sind uns im Umfeld des Plangebietes (600 m Untersuchungsradius nach GIRL) nicht bekannt. In ca. 110 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes wird Nutztierhaltung auf dem „Hof Gnadenfeld“ (Seefelderschaart 21/ 21A) betrieben; ein landwirtschaftlicher Betrieb ist uns hier jedoch nicht bekannt. Die Planung stellt u. E. keine heranrückende Bebauung für landwirtschaftliche Betriebe dar und es sind im Gegenzug keine erheblichen Geruchsmissionen im Plangebiet von landwirtschaftlichen Betriebsstätten zu erwarten.</p> <p>4. Nachrichtlich weisen wir darauf hin, dass auf Seite 7 der vorl. Entwurfsbegründung am Ende des ersten Absatzes von einer „Bebauungsplanänderung“ die Rede ist.</p> <p>5. Weitere Hinweise, Anregungen oder Bedenken werden seitens unserer Dienststelle als Träger öffentlicher Belange - Landwirtschaft - nicht vorgebracht.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Stadland</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 4. Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird redaktionell geändert.</p> <p>zu 5. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Polizeiinspektion Delmenhorst/ Oldenburg-Land/Wesermarsch Sachgebiet Einsatz und Verkehr Stellungnahme vom 16.02.2022</p> <p>1. Aus polizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung in der hier vorgelegten Form.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Stadland</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Stellungnahme vom 24.02.2022</p> <p>1. Seitens des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind ebenfalls nicht vorzubringen.</p> <p>2. Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer elektronischen Ausfertigung der Planunterlagen.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Stadland</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Der Bitte wird gefolgt.</p>
<p>Stadlander Sielacht Stellungnahme vom 28.02.2022</p> <p>1. Die Stadlander Sielacht bezieht sich auf Ihr v. g. Schreiben und teilt Ihnen mit, dass gegen das Konzept der Oberflächenentwässerung keine Bedenken bestehen.</p> <p>Lt. der Planunterlage ist ersichtlich, dass ein Grünstreifen von 8 m und der Bauteppich eine bebauungsfreie Zone von 3 m ausweist. Unsere Satzung sieht einen Räumstreifen von 10 m vor, dieser ist demnach ausreichend vorhanden, wenn diese Planunterlage nicht geändert wird. Es ist sicherzustellen, dass Bauherren / Käufer explizit darauf hingewiesen werden, dass in diesem Bereich keine Bebauung oder Bepflanzung mit Gehölz erlaubt ist. Dieses beinhaltet auch genehmigungsfreie Bauten.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Stadland</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Hinweis darauf, dass der Räumstreifen frei von Hindernissen bleiben muss, ist bereits in den Planunterlagen enthalten.</p>
<p>OOWV Brake Stellungnahme vom 28.02.2022</p> <p>1. Trinkwasser</p> <p>1.1 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 Stadland 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>Abwägung der Gemeinde Stadland</p> <p>zu 1.1 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Ausbauplanung beachtet.</p>

noch OOWV Brake**1.2**

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.

1.3

Für die ordnungsgemäße Unterbringung der 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 versehen werden.

1.4

Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

1.5

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.

1.6

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 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.

Abwägung der Gemeinde Stadland**zu 1.2**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Ausbauplanung beachtet.

zu 1.3

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Ausbauplanung beachtet.

zu 1.4

Der Bitte wird gefolgt.

zu 1.5

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Ausbauplanung beachtet.

zu 1.6

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Ausbauplanung beachtet.

<p>noch OOWV Brake</p> <p>1.7 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.</p> <p>1.8 Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>2. Schmutzwasser</p> <p>2.1 Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden. In der Schartmarktstraße befindet sich ein Freigefällekanal, an den angeschlossen werden kann. Es ist zu prüfen, ob die Tiefenlage für einen Anschluss im Freigefälle ausreicht, ansonsten ist ein Pumpwerk einzuplanen. Sollte ein Pumpwerk notwendig werden, ist bereits im Bebauungsplan eine Fläche auszuweisen. Der Freigefällekanal in der Hauptstraße kann nicht genutzt werden, da unter anderem der ausgewiesene Geh- und Radweg für Spülfahrzeuge und Unterhaltungsmaßnahmen zu schmal ist.</p> <p>2.2 Falls ein Pumpwerk aus geodätischer Sicht benötigt wird, muss der Standort in einem Ortstermin festgelegt werden und unter Berücksichtigung der StVO für die Zufahrt und Abstellmöglichkeit der Spül- und Wartungsfahrzeuge ausgewählt werden.</p> <p>2.3 Zur Reinigung der anfallenden Abwässer seitens der zuständigen Kläranlage stehen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.</p> <p>2.4 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.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Stadland</p> <p>zu 1.7 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 1.8 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Ausbauplanung beachtet.</p> <p>zu 2.1 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Ausbauplanung beachtet.</p> <p>zu 2.2 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Ausbauplanung beachtet.</p> <p>zu 2.3 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2.4 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Ausbauplanung beachtet.</p>
---	--

<p>noch OOWV Brake</p> <p>2.6 Auf die Einhaltung der z. Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.</p> <p>2.7 Des Weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit Ihnen, um folgende Punkte, wie z. B.: Geländehöhen, Grundstücksparzellierung, anfallende Abwassermengen zu klären.</p> <p>2.8 Falls das Gebiet ein Investor erschließt, ist vor Beginn der Planungen ein Vertrag über die Herstellung von Abwasserbeseitigungsanlagen mit dem OOWV abzuschließen. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>2.9 Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kirschberger von unserer Betriebsstelle in Nordenham, Tel.-Nr.: 04731-9349111, in der Örtlichkeit an.</p> <p>2.10 Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um die Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes in digitaler Form gebeten.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Stadland</p> <p>zu 2.6 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2.7 Der Bitte wird gefolgt. Die Gemeinde Stadland wird rechtzeitig ein Abstimmungsgespräch terminieren.</p> <p>zu 2.8 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Ausbauplanung beachtet.</p> <p>zu 2.9 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Ausbauplanung beachtet.</p> <p>zu 2.10 Der Bitte wird gefolgt.</p>
<p>Telekom Deutschland GmbH Stellungnahme vom 02.03.2022</p> <p>1. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Wir bedanken uns für die Zusendung Ihrer o. g. Planung und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Stadland</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>noch Telekom Deutschland GmbH</p> <p>2. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaumentcheidung 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>3. Eine mögliche Alternative für eine Glasfaserversorgung in dem Bereich könnte Ihnen unser Kooperationspartner Glasfaser Nordwest anbieten. Für die Kontaktaufnahme nutzen Sie bitte folgende Internetadresse: https://glasfaser-nordwest.de https://glasfaser-nordwest.de/Neubaugebiet/</p> <p>Bitte informieren Sie uns über die Ausbaumentcheidung der Glasfaser Nordwest.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Stadland</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Ausbauplanung beachtet.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Stellungnahme vom 10.03.2022</p> <p>1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 54 „Wohngebiet Seefeld“ wird über die bestehende Gemeindestraße „Schaartmarktstraße“ an die L 855, Seefelderschaart angeschlossen. Zudem ist der Anschluss eines Geh- und Radweges an die Hauptstraße, L 855 innerhalb der Ortsdurchfahrt von Seefeld geplant.</p> <p>Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL) sind als Straßenbaulastträger der Landesstraße 855 berührt.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Stadland</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>noch Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</p> <p>2. Folgendes ist zu beachten:</p> <p>Es ist der Anschluss eines Geh- und Radweges an den bestehenden Geh- und Radweg im Zuge der L 855, Hauptstraße geplant. Grundsätzliche Bedenken bestehen nicht. Ich weise bereits jetzt daraufhin, dass die ggf. erforderlichen baulichen Maßnahmen am bestehenden Geh- und Radweg im Zuge der L 855 im Einvernehmen mit der Straßenmeisterei Nordenham durchzuführen sind. Zudem obliegen der Gemeinde Stadland das Eigentum, die Unterhaltung und der Winterdienst für den geplanten Geh- und Radweg.</p> <p>3. Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanung.</p> <p>4. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Stadland</p> <p>zu 2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.</p> <p>zu 3. Der Bitte wird gefolgt.</p> <p>zu 4. Der Bitte wird gefolgt.</p>
<p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Stellungnahme vom 11.03.2022</p> <p>1. Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Stadland</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und ggf. bei der Umsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt.</p>

<p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Stellungnahme vom 11.03.2022</p> <p>1. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Stadland</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landkreis Wesermarsch Stellungnahme vom 11.03.2022</p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 54 nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Raumordnung / Städtebau Keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>2. Bauordnung Vonseiten der Bauordnung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 keine Bedenken. Folgende Hinweise bitte ich für das nachfolgende Genehmigungsverfahren zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Abstände sind lt. § 5 Niedersächsische Bauordnung (NBauO), in der zurzeit gültigen Fassung einzuhalten. 2. Im Genehmigungsverfahren können Baulasten (Zuwegungs-, Vereinigungs- und Abstandsbaulasten) sowie Zustimmung der Nachbarn erforderlich werden. 3. Gesammeltes Regenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten <p>3. Brandschutz Gem. Punkt 7.7, S. 23 werden im Rahmen der Ausführungsplanung konkrete Angaben über die Löschwasserversorgung, Lage der Hydranten und/oder evtl. erforderlichen Feuerlöschbrunnen, Flächen für die Feuerwehr und die Zufahrten zum B-Plangebiet getroffen. Ich bitte folgende brandschutztechnischen Belange bei der Durchführung des Vorhabens zu beachten:</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Stadland</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.</p> <p>zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

noch Landkreis Wesermarsch

3.1 Löschwasserversorgung

Unter Punkt 7.7, S. 24 wird erläutert, dass zur Sicherstellung einer leitungsunabhängigen Löschwasserversorgung das neue Regenrückhaltebecken im Plangebiet sowie die wasserführenden Gräben als offene Löschwasserentnahmestellen genutzt werden können. Hierfür bedarf es einer frühzeitigen Planung der Entnahme-/Saugstellen sowie der erforderlichen gesicherten Mindestwasserstände. Es wird darauf hingewiesen, dass Regenrückhaltebecken keine Löschwasserteiche im Sinne der DIN 14210 darstellen, so dass es hier einer genauen Planung bedarf.

Der Löschbereich umfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Diese Umkreisregelung gilt nicht für unüberwindbare Hindernisse (z. B. über Bahntrassen, Schnellstraßen etc. hinweg). Zur Planung wird auf die Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ Ausgabe (2018-4) hingewiesen. (Bezug über: Fachausschuss Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz der deutschen Feuerwehren (FA VB/G) c/o Branddirektion München An der Hauptfeuerwache 8 80331 München)

3.2 Erschließungsstraßen

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Tragfähigkeit, Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und ggf. auch auf öffentlichen Flächen sind nach § 3 Abs.1 und § 4 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bzw. nach DIN 14090 - Bewegungsflächen für die Feuerwehr zu planen.

Stichwege, die länger als 50 m sind (§ 1 Abs.2 DVO-NBauO), müssen mindestens Wendehämmer entsprechend Bild 33 der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen 85/95 (EAE) mit einem Außendurchmesser von mind. 13 m in Baugebieten, in denen Gebäude mit Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder anderer zum Anleiten bestimmter Stellen von weniger als 8.00 m gebaut werden dürfen (Gebäudeklassen 1-3 gem. § 2 Abs. 3 NBauO), sonst 16.00 m (Gebäudeklassen 4-5 gem. § 2 Abs. 3 NBauO) erhalten.

Abwägung der Gemeinde Stadland

zu 3.1

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.

zu 3.2

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.

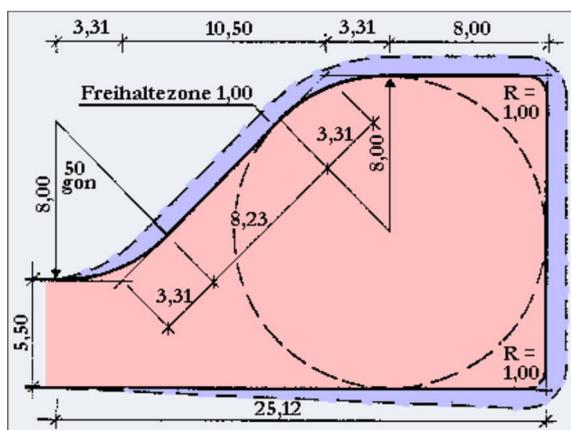
Die Wendeanlagen der beiden Haupterschließungsstraßen (Planstraße A und B) haben zukünftig einen Durchmesser von 22 m und sind damit für Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

Die 4,50 m bzw. 4,00 m breiten Stichwege weisen jeweils bis zum zu erschließenden Grundstück eine geringere Länge als 50 m auf, sodass hier Wendehämmer nicht erforderlich sind.

noch Landkreis Wesermarsch

noch 3.2 Erschließungsstraßen

Die örtliche Ausstattung der Feuerwehr ist bei der Festlegung der Wendeanlagen zu berücksichtigen. Bei Fahrbahnbreiten unter 5 m sind entsprechende Übergangsbereiche von 11 m Länge vor dem Wendehammer vorzusehen. Derartige Wendehämmer ermöglichen der Feuerwehr das Wenden mit lediglich einer kurzen Rückwärtsfahrt. Kraftfahrzeuge dürfen hier nicht abgestellt werden.



Es hat sich überwiegend als Vorteil erwiesen, wenn Fuß- und Radwege mind. 3 m breit und für die Einsatzfahrzeuge befahrbar hergestellt werden, um auf Wendehämmer verzichten zu können.

3.3 Umsetzung des Bebauungsplanes

Die genannten Maßnahmen sind in den Planungen bzw. in der konkreten Ausführung zu berücksichtigen. Insbesondere bei der Straßenbauplanung und Grünflächenplanung sind noch weitere Aspekte des Rettungs- und Löscheinsatzes zu beachten:

- Ein verkehrsberuhigter Bereich ist so auszuführen, dass er von Feuerwehrfahrzeugen ohne Schwierigkeiten befahren werden kann.
- Es ist besonders zu beachten, dass verkehrsberuhigende Maßnahmen, insbesondere Schwellen, Höcker, Aufpflasterungen, Einengungen oder auch zu breite Buchten, die zum Parken in zweiter Reihe anregen, den Einsatz von Feuerwehr und Rettungsdienst nicht behindern, erschweren oder gar verhindern dürfen.

Abwägung der Gemeinde Stadland

zu 3.3

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.

<p>noch Landkreis Wesermarsch</p> <p>noch 3.3 Umsetzung des Bebauungsplanes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die öffentlichen Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Einrichtungen (Straßenbeleuchtung, Parkflächen) und die Grünflächen (insbesondere Bäume) sollten das Anleiten der Gebäude mit den Geräten der Feuerwehr nicht behindern. - Sperrvorrichtungen (z.B. Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) für Sackgassen, Aufstellflächen, Wendehammer oder um Durchfahrten durch Wohnstraßen oder Fuß- und Radwege zu verhindern sind zulässig, wenn sie mit dem Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 (Dreikant) zu öffnen sind. - Die Flächen für die Feuerwehr sind freizuhalten und zu kennzeichnen. Auf das Parkverbot auf diesen Flächen ist durch entsprechende Beschilderung hinzuweisen. <p>3.4 Ansprechpartner - Weitere Infos Für weitere Fragen stehen den Planenden und den Gemeinden zur Verfügung: Landkreis Wesermarsch Fachdienst 63 Bauordnung Brandschutzdienststelle Dipl. Ing. Ulrich M. van Triel - Brandschutzprüfer 04401-927-212 Ulrich.vanTriel@LKBra.de</p> <p>4. Denkmalschutz</p> <p>4.1 Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde werden zur o.g. Planung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Der Belang „Bau- und Bodendenkmalschutz“ wurde hinreichend beachtet.</p> <p>4.2 Auf die Meldepflicht von Bodenfunden wurde unter den nachrichtlichen Hinweisen auf der Planzeichnung bereits hingewiesen und sollte besonders beachtet werden.</p> <p>4.3 Das Benehmen nach § 20 Abs. 2 NDSchG wurde durch die archäologische Denkmalfachbehörde am 28.02.2022 hergestellt.</p> <p>5. Wasserwirtschaft / Wasserrecht</p> <p>5.1 Es bestehen seitens der Unteren Wasserbehörde keine Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Stadland</p> <p>zu 3.4 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 4.1 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 4.2 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 4.3 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 5.1 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

<p>noch Landkreis Wesermarsch</p> <p>5.2 Das vorliegende Oberflächenentwässerungskonzept weist die Machbarkeit der Entwässerung nach.</p> <p>5.3 Im Rahmen der Erschließungsplanung sind bei der Unteren Wasserbehörde wasserrechtliche Genehmigungen, sowie eine Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser einzuholen.</p> <p>6. Naturschutz</p> <p>6.1 Keine Anregungen und Bedenken.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Stadland</p> <p>zu 5.2 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 5.3 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.</p> <p>zu 6.1 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stellungnahme vom 14.03.2022</p> <p>in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>1. Boden Laut den Datengrundlagen des LBEG kommen im Plangebiet unterhalb von zwei Metern Tiefe potenziell sulfatsaure Böden der niedersächsischen Küstengebiete vor.</p> <p>Tiefenbereich: unterhalb 2 m Inhalt: kalkhaltiges Material über potenziell sulfatsaurem Material Maßnahme: flächige Erkundung mit engem Raster und tiefenorientiert</p> <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.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Stadland</p> <p>zu 1. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Dabei werden die Veröffentlichungen „Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten“ (Geofakten 24) und „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten“ (Geofakten 25) sowie der Erlass „Umlagerung von potentiell sulfatsauren Aushubmaterialien im Bereich des niedersächsischen Küstenholozäns“ (RdErl. d. MU vom 12.02.2019) Berücksichtigung finden.</p>

noch Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

noch 1.

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. Unsere Auswertungskarten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden.

2. Hinweise

2.1

Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

2.2

Ob im Vorhabengebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten 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 markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.

2.3

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Abwägung der Gemeinde Stadland

zu 2.1

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.

zu 2.2

Das Plangebiet liegt im Bergwerksfeld Jade-Weser, das für den Abbau von Kohlenwasserstoffen vorgesehen ist (Rechtsinhaber OEG). Aktuell liegt jedoch keine Erlaubnis gem. § 7 BBergG und auch keine Bewilligung gem. § 8 BBergG vor.

zu 2.3

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

**noch Landesamt für Bergbau, Energie
und Geologie****2.4**

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.

Abwägung der Gemeinde Stadland**zu 2.4**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Nachbargemeinden	
<p>Stadt Brake Stellungnahme vom 10.02.2022</p> <p>1. Zu Ihrer o.g. Bauleitplanung bestehen seitens der Stadt Brake keine Bedenken.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Stadland</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Stadt Nordenham Stellungnahme vom 11.02.2022</p> <p>1. im Zuge der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 der Gemeinde Stadland seitens der Stadt Nordenham keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Stadland</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Gemeinde Ovelgönne Stellungnahme vom 17.02.2022</p> <p>1. Belange der Gemeinde Ovelgönne sind aufgrund o. g. Bauleitplanung nicht betroffen. Eine Stellungnahme erübrigt sich somit.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Stadland</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Gemeinde Butjadingen Stellungnahme vom 08.03.2022</p> <p>1. Da die o. g. Bauleitplanung der Gemeinde Stadland keine Belange der Gemeinde Butjadingen berührt, werden dazu gemeindeseitig keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Stadland</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen vorgetragen worden.