

Beteiligungsverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Rodenkirchen, Sondergebiet Handel“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

A. Von der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde abgesehen.

B. Von der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wurde abgesehen.

C. Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

erfolgte vom 27.02.2023 bis einschließlich 27.03.2023 durch öffentlichen Aushang im Rathaus der Gemeinde Stadland. Es ist keine Anregung eingegangen.

D. Die Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

erfolgte mit Anschreiben nebst Anlagen am 24.02.2023 mit Stellungnahme-Frist bis 27.03.2023.

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

➤ Landkreis Wesermarsch	Schreiben vom 24.03.2023
➤ Deutsche Telekom Technik GmbH	Schreiben vom 20.03.2023
➤ OOWV	Schreiben vom 20.03.2023
➤ Deutsche Bahn AG	Schreiben vom 22.03.2023
➤ Stadlander Sielacht	Schreiben vom 28.02.2023

Folgende Träger öffentlicher Belange haben schriftlich mitgeteilt, dass von ihrer Seite zu der Planung keine Anregungen vorzutragen sind:

➤ Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	Schreiben vom 13.03.2023
➤ Gemeinde Övelgönne	Schreiben vom 28.02.2023
➤ Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH	Schreiben vom 27.03.2023

Folgende beteiligte Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sie zu den Planungsabsichten keine Anregungen vorzubringen haben:

- Stadt Brake
- Gemeinde Jade
- Stadt Nordenham
- Gemeinde Butjadingen
- Gemeinde Hagen
- Freiwillige Feuerwehr Rodenkirchen
- Polizeiinspektion DEL/OL-Land/Wesermarsch
- NLWKN
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- GIB Entsorgung Wesermarsch GmbH
- BUND-Kreisgruppe Wesermarsch
- EWE AG
- Gleichstellungsbeauftragte der Gemeinde Stadland

D. Beteiligung der Behörden vom 27.02.2023 bis zum 27.03.2023

Folgende betroffenen Behörden und andere Träger öffentlicher Belange haben sich zur Planung geäußert:

1. Landkreis Wesermarsch

Schreiben vom 24.03.2023

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>1. Raumordnung und Städtebau</p> <p>Der Geltungsbereich zur Änderung des Bebauungsplanes Sondergebietsflächen Einzelhandel befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Grundzentrums Rodenkirchen.</p> <p>Durch Analyse der BBE Handelsberatung wurden die Auswirkungen des Vorhabens mit teilweise zentrenrelevanten Sortimenten nebst eingeschränktem Einzelhandelsbesatz am heutigen Marktstandort betrachtet und hierbei bzgl. der Umverteilung eine Verträglichkeit der über das Grundzentrum hinausgehenden Auswirkungen nachgewiesen. Im Ergebnis wird damit eine Verträglichkeit gem. den Kriterien des § 11 (3) BauNVO attestiert. In diesem Rahmen wurden auch die raumordnerischen Gebote und das Beeinträchtigungsverbot überprüft und auch hier eine Verträglichkeit ohne Verstöße oder negative Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungsstrukturen nachgewiesen. Die in der Analyse betroffenen Aussagen sind plausibel und weisen insgesamt die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit nach.</p> <p>Da die Änderung des Bebauungsplanes mit einer vollständigen Aufhebung örtlicher Bauvorschriften verbunden ist, wird empfohlen, dass von Seiten der Gemeinde frühzeitig eine Abstimmung mit den Vorhabenträgern zur gestalterischen Umsetzung der zukünftigen Baukörper erfolgt. Im Rahmen der Baugenehmigungen können keine diesbezüglichen Vorgaben gemacht werden.</p>	<p>Die Hinweise zur Raumordnung und die Aussage, dass die Planung aus dieser Sicht, insbesondere hinsichtlich der Versorgungsstruktur, verträglich ist, werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde wird mit dem Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag die gestalterische Umsetzung der zukünftigen Baukörper festlegen.</p>
<p>2. Denkmalschutz</p> <p>Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde werden zu o.g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p>Im Plangebiet selbst sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da derartige Fundstellen jedoch nie auszuschließen sind, wurde der nachrichtliche Hinweis in der Planzeichnung aufgenommen.</p> <p><u>Es wird empfohlen, diesen nachrichtlichen Hinweis zu den Bodenfunden wie nachfolgend aufgeführt zu ergänzen:</u></p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.</p>	<p>Der Hinweis zum Denkmalschutz wird zur Kenntnis genommen und der dazu im Bebauungsplan bereits vorhandene Text wird entsprechend angepasst.</p>
<p>3. Wasserrecht</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Bauleitplanung die grundsätzliche Machbarkeit der Entwässerung als Teil der Erschließung des Plangebiets i.S.d. § 30 (1) BauGB nachzuweisen ist. Dieses betrifft sowohl das Oberflächenwasser als auch das Schmutzwasser.</p> <p>Das Oberflächenentwässerungskonzept hat die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet in die öffentliche Vorflut darzustellen und den hierfür erforderlichen hydraulischen Nachweis zu erbringen. Dies umfasst die Ableitung des Oberflächenwassers von den versiegelten Flächen, die Herstellung von ausreichenden bemessenen Gewässern im Gebiet sowie die Herstellung von Einleitungsstellen in öffentliche Gewässer. Das Konzept sollte möglichst frühzeitig erstellt werden, damit die hieraus gewonnenen Erkenntnisse zeitgerecht in die Planung einfließen können (z.B. Änderung der GRZ, Festsetzungen von Leitungsrechten, Flächen zur Rückhaltung, u.ä.). In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass durch die 1. Änderung die GRZ nicht erhöht wird und dadurch planungsrechtlich keine zusätzliche Versiegelung resultiert. Der Unteren Wasserbehörde liegt keine Kenntnis darüber vor, ob für den Ursprungsbebauungsplan ein Entwässerungskonzept vorliegt.</p> <p>Der rechnerische Nachweis der schadlosen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers wurde nicht vorgelegt. Die Entwässerung, als Teil der Erschließung, ist somit nicht</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein entsprechendes Entwässerungskonzept angefertigt und der rechnerische Nachweis über die schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das örtlich vorhandene Entwässerungssystem wird der unteren Wasserbehörde vor Satzungsbeschluss vorgelegt.</p>

gesichert. Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 bestehen aus Sicht der Unteren Wasserbehörde daher Bedenken. Diese können ausgeräumt werden, wenn der rechnerische Nachweis über die schadlohe Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das örtlich vorhandene Entwässerungssystem vor Satzungsbeschluss der Unteren Wasserbehörde vorgelegt wird.

Die Ableitung und Beseitigung des Schmutzwassers liegt in der Zuständigkeit des OOWV.

Ich bitte um Aufnahme der folgenden textlichen Festsetzung:

- Das Gewässer inkl. Uferböschung ist in einem natürlichen Zustand zu erhalten.

Weiterhin bitte ich, die folgenden Hinweise aufzunehmen:

- Die Unterhaltung des Gewässers obliegt dem Eigentümer (gem. §§ 39 und 40 WHG und § 69 NWG).
- Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sowie Aufschüttungen und Abgrabungen bedürfen der Genehmigung der Wasserbehörde (gem. § 36 WHG und § 57 NWG).
- Die genehmigungspflichtige Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist bei der Wasserbehörde zu beantragen (gem. § 8 WHG).

4. Immissionsschutz, Naturschutz, Bodenschutz, Bauordnung, Straßenrecht

Seitens der anderen Fachbehörden bestehen zur Planung keine Bedenken.

Die textliche Festsetzung und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Punkte in die Unterlagen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der anderen Fachbehörden keine Bedenken zur Planung bestehen.

2. Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 20.03.2023

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 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 Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen TK-Linien vermieden werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Detailpläne können Sie bei der planauskunft.nord@telekom.de anfordern, oder benutzen Sie die kostenlose Trassenauskunft Kabel https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html# Bei Planänderung bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>Die Hinweise betreffen nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern im Wesentlichen die konkrete Erschließungsplanung und Bauarbeiten und können in diesem Rahmen noch rechtzeitig und ausreichend berücksichtigt werden.</p>

3. OOWV

Schreiben vom 20.03.2023

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<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: Im Bereich des Plangebietes befinden sich Ver- und Versorgungsleitungen des OOWV. Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. 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. Im weiteren Teil gliedert sich die Stellungnahme in den Punkten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Versorgungssicherheit • Entsorgungssicherheit • Indirekteinleitung <p>Diese müssen inhaltlich getrennt voneinander betrachtet werden.</p>	

Versorgungssicherheit

Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden.

Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde Stadland durchgeführt werden.

Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.

Versorgungsdruck

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.

Löschwasserversorgung

Im Hinblick auf den der Gemeinde Stadland 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.

Entsorgungssicherheit

Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen werden.

Bitte beachten Sie, dass die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse nur auf der Grundlage der ab dem 01.01.2023 gültigen Schmutzwasserbeseitigungssatzung für die Gemeinde Stadland durchgeführt werden können.

Bitte beachten Sie, dass die Schutzstreifentrasse (je 2,50 m links und rechts parallel zur Leitung) weder überbaut, überpflanzt noch unterirdisch mit Hindernissen versehen werden darf. Ebenso dürfen Bepflanzungen oder Anschüttungen nicht in die Trasse hineinwachsen bzw. hineinragen.

Wir bitten Sie sicherzustellen, dass alle Schächte zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.

Bitte beachten Sie außerdem die zurzeit gültigen einschlägigen Vorschriften wie DIN-Normen, DWA-Regelwerke, etc.

Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen „Vertrag über die Herstellung von Abwasserbeseitigungsanlagen“ abschließen.

1. Gastronomie und Fleischtheke:

Sowohl für den Gastronomiebereich (z.B. Backshop mit Ausschank von warmen Speisen) als auch für die Fleischtheke, sofern vorgesehen, ist jeweils eine Abscheideranlage für Fette gemäß DIN

EN 1825 in Verbindung mit DIN 4040, bestehend aus Schlammfang und Fettabscheider, mit nachgeschaltetem Probenahmenschacht erforderlich.

Die o.g. Abscheideranlage für Fette mit nachgeschaltetem Probenahmenschacht gilt nur für den jeweiligen Abwasserstrang „Abwasser aus dem Küchen-/Verarbeitungsbereich“ und nicht für sonstiges Sozialabwasser, wie z.B. Toilettenabwasser, das direkt dem Übergabeschacht zugeführt werden muss.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz eines mobilen Kleinfettabscheiders nicht geeignet ist.

Schmutzwasser

Kanalbestand

Im Bereich der Marktstraße befindet sich ein Schmutzwasser-Freigefällekanal DN 200. Die Kanaltiefen sind dem anl. Planausschnitt AW zu entnehmen.

Sollte aus geodätischer Sicht ein Pumpwerk erforderlich werden, sind der Standort und dessen Größe in einem Ortstermin festzulegen und im Bebauungsplan festzusetzen. Ein zentrales Pumpwerk, das die umliegenden Gebiete berücksichtigt, ist zu bevorzugen. Das Pumpwerk muss für Spül- und Wartungsfahrzeuge anfahrbar sein. Die Zuwegung und Abstellmöglichkeit für diese ist unter Berücksichtigung der StVO auszuführen.

Klärkapazitäten

Für die Weiterleitung und Reinigung der aus dem künftigen Plangebiet anfallenden Schmutzwässer stehen ausreichende Klärkapazitäten in der Kläranlage zur Verfügung.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Grundstücke im Plangebiet an das Trinkwasserversorgungsnetz des OOWV angeschlossen werden können.

Die weiteren Hinweise zur Versorgungssicherheit werden dem Vorhabenträger mitgeteilt. Sie betreffen die Erschließungs- bzw. die konkrete Vorhabenplanung und können in diesem Rahmen noch rechtzeitig und ausreichend berücksichtigt werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Grundstücke im Plangebiet an das Abwasserentsorgungsnetz des OOWV angeschlossen werden können.

Die weiteren Hinweise zur Entsorgungssicherheit werden dem Vorhabenträger mitgeteilt. Sie betreffen die Erschließungs- bzw. die konkrete Vorhabenplanung und können in diesem Rahmen noch rechtzeitig und ausreichend berücksichtigt werden.

Der Hinweis auf die ausreichende Kapazität der zentralen Kläranlage wird zur Kenntnis genommen.

<p>Hinweise nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung Im Rahmen einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung begrüßen wir alle städtebaulichen Maßnahmen, die auf eine Reduzierung der Versiegelung abzielen. Anregen möchten wir die Festsetzung von Gründächern auf Haupt- und Nebenanlagen sowie die wasserdurchlässige Bauweise von Nebenflächen (Zufahrten und Wege). Andere nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese Maßnahmen reduzieren die Versiegelung, sind ein Baustein in der Klimafolgenanpassung und helfen die Folgen von Starkregen und Hitzeperioden abzumildern. Zudem begrüßen wir das Verbot von Kies- und Schottergärten. Niederschlagswasser soll vor Ort versickern oder im Ausnahmefall direkt in ein offenes Gewässer eingeleitet werden. Die Anlage von RRB mit gedrosselter Einleitung in die vorhandenen Gräben trägt zur Aufrechterhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs bei, schützt vor Wärmeinseln und ist ein Element des Überflutungsschutzes.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umllegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Kirschberger unserer Betriebsstelle Nordenham, Tel: 04731 9349111, vor Ort an. Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie um ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stellungnahmen-toeb@oowv.de zu senden.</p>	<p>Das vorliegende Baugrundstück ist bereits derzeit überwiegend bebaut und die Flächen sind durch Gebäude und Stellplätze versiegelt. Mit der vorliegenden Planänderung wird das Maß der zulässigen Bebauung, insbesondere hinsichtlich der Bodenversiegelung nicht erhöht. Es wird ein Entwässerungskonzept angefertigt und bei Bedarf in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde angepasst.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern die konkreten Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4. Deutsche Bahn AG - DB Immobilien

Schreiben vom 22.03.2023

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtsternungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren. Östlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke 1503 Hude – Nordenham, Bahn-km 33,580 – 33,700. Wir bitten daher die folgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1503 nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. • Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten. • Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. • Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. <p>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und 	<p>Durch die vorliegende Planänderung erfolgt keine wesentliche Änderung der bereits bisher in der Nachbarschaft zu den Bahnanlagen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Die Hinweise können, soweit sie die konkrete Vorhabenplanung oder die Bauarbeiten betreffen, dem Vorhabenträger mitgeteilt und diesem Rahmen noch rechtzeitig und ausreichend berücksichtigt werden.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das anfallende Regenwasser sowie sonstige Abwässer nicht auf das Bahngelände geleitet werden dürfen.</p> <p>Der Hinweis zu den Bahnemissionen wird zur Kenntnis genommen. Mit der vorliegenden Planänderung sollen im Gebiet nach wie vor im Wesentlichen Einzelhandelsbetriebe ermöglicht werden. Nutzungen mit einem höheren Schutzanspruch gegenüber den Emissionen des Eisenbahnbetriebes, wie etwa Wohnnutzungen, sind nicht vorgesehen.</p> <p>Die Hinweise betreffen nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern die konkrete Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen.</p>

<p>anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Auf eine ggfs. Erforderliche Bahnerdung und Kraneinweisung wird hingewiesen. Wir bitten daher um Information vor Kranaufstellung in Bahnnähe. <p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p> <p>Wir bitten Sie uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss, bevorzugt per E-Mail, zuzusenden.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>ßungsplanung sowie die Herstellung von baulichen Anlagen. Sie werden dem Vorhabenträger mitgeteilt und können in dem betreffenden Rahmen noch rechtzeitig und ausreichend berücksichtigt werden.</p> <p>Die endgültige Planfassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie das Abwägungsergebnis wird der Deutschen Bahn AG zugesandt.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5. Stadlander Sielacht

Schreiben vom 28.02.2023

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p> <p>Im Plangebiet befindet sich das Gewässer III. Ordnung S 2-6. Wir bitten um Beachtung des Räumstreifen von 10 m, gemessen von der Oberkante des Gewässers. Dieser Räumstreifen ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung, dies beinhaltet auch Zäune, freizuhalten.</p> <p>Der Räumstreifen ist in der Satzung der Stadlander Sielacht festgehalten.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ergeben sich jedoch keine Änderungen der bestehenden Baugrenzen im südlichen Teil des Bebauungsplanes. Das Gewässer III. Ordnung S 2-6 ist von der vorliegenden Planänderung somit nicht betroffen.</p> <p>Zudem befindet sich in einem Abstand von weniger als 10 m zu dem Gewässer III. Ordnung S 2-6 bereits ein Gebäude, welches Bestandsschutz genießt und auch erhalten bleiben soll.</p>