

**Aufstellung des
Bebauungsplanes
Nr. 67
„Bardenfleth“**

Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

13.08.2026



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Moorriem-Ohmsteder Sielacht
Franz-Schubert-Straße 31
26919 Brake
2. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Vahrenwalder Str. 236
30179 Hannover
3. Polizeiinspektion Delmenhorst / Oldenburg-Land / Wesermarsch
Sachgebiet Einsatz und Verkehr (SG EuV)
Marktstraße 6-7
27749 Delmenhorst
4. Ericsson Services GmbH
Prinzenallee 21
40549 Düsseldorf

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Wesermarsch
Poggenburger Straße 15
26919 Brake
2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Lingen
Lucaskamp 9
49809 Lingen
3. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Hermann-Ehlers-Str. 15
26160 Bad Zwischenahn
5. EWE Netz GmbH
Cloppenburger Straße 302
26133 Oldenburg

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Wesermarsch Poggenburger Straße 15 26919 Brake Stellungnahme vom 28.04.2025	
zum Vorentwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 „Bardenfleth“ der Stadt Elsfleth nehme ich nach Prüfung der übersandten Unterlagen wie folgt Stellung: 1. Raumordnung und Städtebau Die Stadt Elsfleth beabsichtigt durch die hier vorliegende 15. FNP-Änderung mit paralleler Aufstellung des B-Plans Nr. 67 die Herstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Sicherung und zur maßvollen Erweiterung eines gewachsenen (Handwerks-)Betriebes. Das Plangebiet weist eine Fläche von ca. 2,76 ha auf. Auf Ebene der Raumordnung werden durch das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch von 2019 die beiden Vorranggebiete Torferhaltung und Kulturelles Sachgut festgelegt. Die festgelegten Ziele der Raumordnung sind gem. § 4 Abs. 1 ROG zu beachten. Eine flächenhafte Festlegung als Vorranggebiet kulturelles Sachgut erhielt die Moorhufensiedlung Moorriem (Stadt Elsfleth) aufgrund der Tatsache, dass sie ein Zeugnis frühzeitiger Siedlungsformen als Moorkolonisation darstellt. Die dortige Siedlungsstruktur ist zu sichern und behutsam weiterzuentwickeln. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der im Wesentlichen eine Entwicklung des Bestandes sichern und ermöglichen soll, wird unter Beachtung der parallel beabsichtigten örtlichen Bauvorschriften zur Absicherung der ortstypischen Bebauung das vorliegende Ziel der Raumordnung beachtet.	Der Hinweis des Landkreises Wesermarsch wird zur Kenntnis genommen.
Darüber hinaus hat das Land Niedersachsen in dem hinteren Grundstücksteil auf den Flurstücken 40/8, 40/9 und 40/10 im Flur 34 der Gemarkung Moorriem ein Vorranggebiet Torferhaltung im Landesraumordnungsprogramm festgelegt, welches zwingend durch den Landkreis Wesermarsch in sein RROP zu übernehmen war. Die Flächenkulisse des Vorranggebietes Torferhaltung weist eine Fläche von über 205 ha auf, die überlagernden Flächen des Vorranggebietes und der hier vorliegenden Bauleitplanung beträgt rund 1,6 ha.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Seitens der Firma Thormählen ist eine Zurücknahme der Baugrenzen oder des Geltungsbereiches nicht angedacht. Die Möglichkeiten zur Betriebserweiterung sollen an dieser Stelle bestehen bleiben. Um die Auswirkungen auf das im RROP festgesetzte Vorranggebiet Torferhaltung zu prüfen, wurde eine gutachterliche Stellungnahme bei dem Ingenieurbüro Böker und Partner eingeholt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Die im Vorranggebiet Torferhaltung vorhandenen Torfkörper müssen in ihrer Funktion als Kohlenstoffspeicher erhalten bleiben. Der Nachweis hierzu kann nach hiesigem Verständnis auf verschiedene Arten erfolgen. Aktuell werden auf Ebene des Bebauungsplanes Baugrenzen festgesetzt, welche die genannten Flurstücke fast vollständig umfassen, so dass diese Flächen dementsprechend einer Bebauung bzw. Nutzung zugeführt werden können. In der zur Planung zugrundeliegenden Abwägung sollte daher berücksichtigt werden, ob die Erweiterung auf den Flächen unter Beachtung des raumordnerischen Ziels alternativlos erscheint. Möglicherweise können die festgesetzten Baugrenzen räumlich konkretisiert werden.	Gemäß der Stellungnahme sind keine negativen Auswirkungen auf das raumordnerische Ziel zu erwarten. Hierbei wurde auch als worst-case-Szenario der vollständige Abbau des Torfes innerhalb des Plangebietes berücksichtigt, den der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen theoretisch ermöglicht. Grund hierfür ist zum einen der geringe Flächenanteil der Überplanung im Verhältnis zum gesamten Vorranggebiet Torferhalt. Weiterhin wird durch die Maßnahmen des parallel aufgestellten Entwässerungskonzeptes (Stautufen und eine Verbreiterung der Gräben) eine Erhöhung der Wasserstände sowie eine Vernässung der Nachbargbereiche und somit eine Verbesserung der hydrogeologischen Situation erwartet. Von Negativfolgen auf die benachbarten Torfflächen wird nicht ausgegangen. Die gutachterliche Stellungnahme liegt den Unterlagen bei, die Inhalte werden ferner in die Begründung aufgenommen.
Hiervon unabhängig weise ich darauf hin, dass im Rahmen der Plankonkretisierung Aussagen zum raumordnerischen Ziel erfolgen müssen. Auf die Möglichkeit zu Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB weise ich hin.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ziele der Raumordnung werden im Rahmen der Begründung vertieft ausgeführt. Hinsichtlich der Torferhaltung wurde die Verträglichkeit im Rahmen des Gutachtens des Ingenieurbüros Böker und Partner geprüft.
Im Rahmen der Plankonkretisierung sollte zudem für den FNP sowie für den B-Plan separate Begründungen angefertigt werden. Dies begründet sich allein aus den unterschiedlichen Geltungsbereichen der jeweiligen Bauleitpläne. Darüber hinaus sind Ausführungen zum Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB in die Begründungen einzuarbeiten. Weitere städtebauliche Hinweise liegen zum Vorentwurf nicht vor.	Dem Hinweis wird gefolgt. Es werden für beide Planungen separate Begründungen angefertigt und Ausführungen zum Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB in die Begründungen eingearbeitet.
Redaktionell weise ich darauf hin, dass in der Planzeichnung zum B-Plan unter den Hinweisen/Nachrichtliche die Punkte 3., 6. und 7. wie folgt anzupassen sind: • Unter dem Punkt 3. ist die untere Bodenschutzbehörde anzugeben statt der unteren Bodenbehörde; • Unter den Punkten 6. und 7. ist der Landkreis Wesermarsch statt der Landkreis Oldenburg aufzuführen. Weitere Hinweise werden nicht vorgetragen.	Den Anregungen wird gefolgt und die Hinweise entsprechend angepasst.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
2. Brandschutz Der o.a. B-Plan mit den darin getroffenen Festsetzungen wurde lediglich hinsichtlich der brandschutztechnischen Belange abgeprüft. Aufgrund der fehlenden Detailangaben zum Brandschutz kann eine abschließende Stellungnahme zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind konkrete Angaben über die Löschwasserversorgung, Lage der Hydranten und/oder evtl. erforderlichen Feuerlöschbrunnen, evtl. Löschwasserrückhaltung, Flächen für die Feuerwehr und die Zufahrten zum B-Plangebiet zu treffen. Ich bitte folgende brandschutztechnischen Belange bei der Durchführung des Vorhabens zu beachten: <u>Löschwasserversorgung</u> In jedem Baugebiet und für jedes Gebäude muss ausreichend Löschwasser zur Verfügung stehen. Im Bebauungsplan ist die notwendige Löschwassermenge (nach Tabelle DVGW-Arbeitsblatt W 405 I Februar 2008, in m³/h für 2 Stunden Löszeit) anzugeben, die von der Gemeinde sichergestellt wird (Grundsatz). Die Menge wird gem. § 2 Niedersächsisches Brandschutzgesetz durch die Stadt/Gemeinde festgelegt. Es ist zunächst festzustellen, inwieweit das Löschwasser aus offenen Gewässern, Brunnen, Behältern oder dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann. Den unerschöpflichen Entnahmemöglichkeiten außerhalb des Trinkwasserrohrnetzes kommt eine besondere Bedeutung zu. Der Mindestlöschwasserbedarf richtet sich nach der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr. Für das vorgesehene Gebiet wird eine Bereitstellung von min. 1.600 l/min = 96m³/h als Grundsatz empfohlen. *) Nach der Industriebaurichtlinie (IndBauRL) kann sich für ein Gewerbegebiet (GE) ein höherer Löschwasserbedarf als nach der o. a. Tabelle ergeben. Für Sonderbaugebiete (SO) ist die Löschwasserversorgung je nach Größe und Art der Objekte im Einzelfall festzulegen. Bei kleinen ländlichen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung beachtet. Auf eine ordnungsgemäße Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird in Kapitel 7 der Begründung hingewiesen. Ein Hydrant befindet sich im Norden des Plangebietes.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Ansiedlungen von 2 bis 10 Anwesen und Wochenendhausgebieten ist der Löschwasserbedarf i.d.R. mit 48 m³/h anzusetzen. 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 E-Mail: bfm.vb-leitung.kvr@muenchen.de <u>Löschwasserrückhaltung</u> Es ist damit zu rechnen, dass im Brandfall kontaminiertes Löschwasser in großen Mengen zurückgehalten bzw. aufgenommen werden muss. Für die Löschwasserrückhaltung wird empfohlen, entsprechende Maßnahmen im betreffenden Baugebiet seitens der Gemeinde vorzusehen. Die Löschwasserrückhaltung kann z.B. in Kombination mit vorhandenen oder geplanten Abwasseranlagen (Regenrückhaltebecken, Regenklärbecken, Kanälen, etc.) erfolgen. Diese Rückhaltung könnte gleichzeitig als Löschwasserreservoir genutzt werden. Es hat sich hierbei bewährt, die einzelnen Planungsphasen in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde und der Brandschutzdienststelle durchzuführen.	
<u>Erschließungsstraßen</u>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die interne Erschließung des Plangebietes ist im derzeitigen Bestand bereits gewährleistet und wird auch weiterhin intern im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet. Da es im

Anregungen	Abwägungsvorschläge
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.	
<u>Rettungsmaßnahmen</u> Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt, müsste mindestens eine Außenwand mit notwendigen Fenstern oder den zum Anleitern bestimmten Stellen für Feuerwehrfahrzeuge (12 to Normfahrzeuge) auf einer befahrbaren Fläche erreichbar sein, andernfalls könnte der zukünftige Bauherr verpflichtet werden, einen zweiten baulichen Rettungsweg (zweite Treppe) herzustellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet sind keine baulichen Anlagen bekannt, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt. Generell wird dieser Belang im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.
Die Einhaltung der im gültigen Brandschutzbedarfsplan der Gemeinde festgelegten Hilfsfrist, in der eine wirksame Hilfe durch die Feuerwehr eingeleitet werden kann, ist bei der Bauleitplanung zu überprüfen. Wird die Hilfsfrist in bestimmten Gebieten nicht eingehalten werden können, so sind wegen der Wechselwirkung des Bau- und Brandschutzrechts ausgleichende Maßnahmen (z.B. bauliche Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges, Einbau von Brandmelde- oder Löschanlagen) festzulegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung beachtet.
<u>Umsetzung des Bebauungsplanes</u> 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 breiten	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Buchten, die zum Parken in zweiter Reihe anregen, den Einsatz von Feuerwehr und Rettungsdienst nicht behindern, erschweren oder gar verhindern dürfen. Sperrvorrichtungen (z.B. Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) für Sackgassen, Aufstellflächen, Wende-hammer 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.	
<u>Ansprechpartner- Weitere Infos</u> Für weitere Fragen stehen den Planenden und den Gemeinden zur Verfügung: Landkreis Wesermarsch Fachdienst 63- Planen und Bauaufsicht Brandschutzdienststelle Dipl.Ing. Ulrich M. van Triel Brandschutzprüfer 04401-927-212 Ulrich.vanTriel@wesermarsch.de	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3. Naturschutz Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird lediglich der Hinweis vorgebracht, dass zum aktuellen Planungsstand und den vorgelegten Vorentwurfsunterlagen keine naturschutzfachlichen Bedenken vorliegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4. Wasserrecht Nördlich und westlich wird das Plangebiet von Verbandsgewässern der Moorriem-Ohmsteder-Sielacht (MOS) (Gewässern II. Ordnung) begrenzt. Im Süden grenzt ein Gewässer III. Ordnung an das Plangebiet. Die vorhandenen Gewässer am Rand des Plangebietes sind inkl. Gewässerrandstreifen in der Planzeichnung einzuzeichnen. Folgende textliche Festsetzung ist zu ergänzen:	Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass vorhandene Gräben als Wasserflächen planerisch gesichert und auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes erweitert werden. Teilweise sind zur Schaffung von zusätzlichem Rückstauvolumen Staumaßnahmen nötig, die im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung nach wasserrechtlichem Antrag umgesetzt werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung geht in die Planung ein.

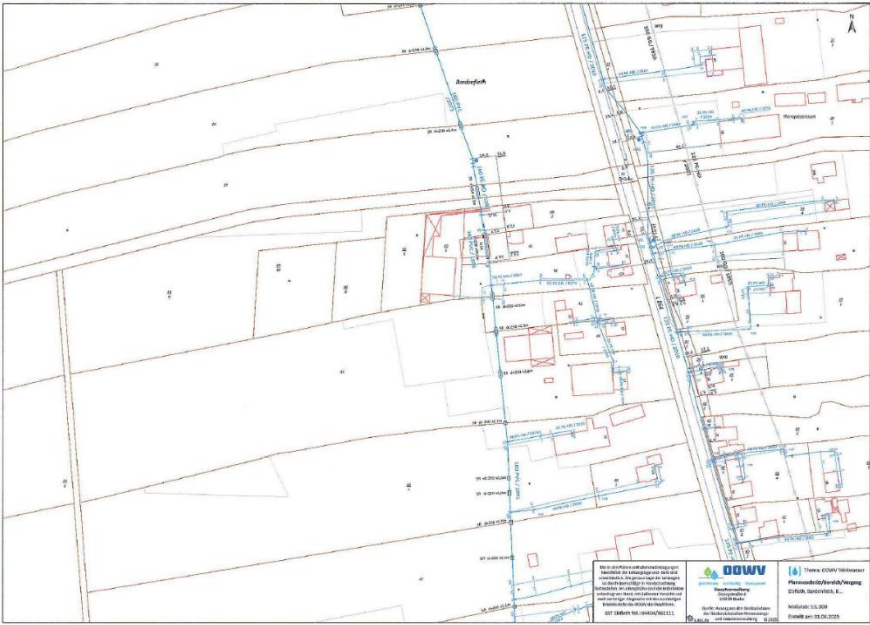
Anregungen	Abwägungsvorschläge
„Die festgesetzten Wasserflächen sind zu erhalten und zu sichern. Eine nachteilige Veränderung der Gewässer- und Uferstruktur (z.B. Befestigung oder Verbau der Ufer) ist nicht zulässig.“	
Der Bestand ist bereits stark versiegelt. Seitens der unteren Wasserbehörde wird angeregt, durch ein Fachplanungsbüro überprüfen zu lassen, ob die schadloose Entwässerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ohne Regenrückhaltung sichergestellt werden kann. Darüber hinaus ist unklar, ob das bestehende Grabensystem außerhalb des Bebauungsplans für eine schadloose Ableitung ohne Rückhaltung ausreichend bemessen ist.	Dem Hinweis wird gefolgt. Eine gutachterliche Überprüfung der Entwässerungssituation wurde bei dem Büro Heinzelmann in Auftrag gegeben und in die Planunterlagen eingearbeitet. Das Entwässerungskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass eine ganzjährige Versickerung innerhalb des Plangebietes aufgrund der hydrologischen und geologischen Verhältnisse nicht möglich ist. Daher ist eine Ableitung in die vorhandene Vorflut vorgesehen, wie es bisher bereits gehandhabt wird. Dem Konzept zufolge ist hierfür zusätzliches Rückhaltevolumen notwendig, das durch Stauwände und eine Aufweitung des Grabens zu realisieren ist. Entsprechend dem Konzept setzt die Planung im weiteren Verlauf die vorhandenen Gräben samt Aufweitung fest. Die Umsetzung der weiteren notwendigen technischen Maßnahmen wird ebenfalls durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet. Die Inhalte des Entwässerungskonzeptes gehen ferner in der Begründung des Bebauungsplanes ein.
Folgende textliche Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen: „Zur Sicherstellung der Gewässerunterhaltung ist der Gewässerstrandstreifen mit einer Breite von 5,00 m an Gewässern II. Ordnung von Nebenanlagen jeglicher Art freizuhalten (gem. § 38 WHG und § 58 NWG).“ „Zur Sicherstellung der Gewässerunterhaltung ist der Gewässerstrandstreifen mit einer Breite von 3,00 m am Gewässer III. Ordnung von Nebenanlagen jeglicher Art freizuhalten (gem. § 38 WHG und § 58 NWG).“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gewässerräumstreifen werden sowohl zeichnerisch als auch im Rahmen von textlichen Festsetzungen festgesetzt. Ausgenommen ist die Fläche eines bereits bestehenden Gehölzes am nördlichen Rand des Plangebietes angrenzend an das Bardenflether Tief (Gewässer 2. Ordnung), welches als Grünfläche mit einer überlagernden Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wird. Da das Gehölz bereits vorhanden ist, ist von keiner Einschränkung der Räumung im Verhältnis zum Status Quo auszugehen.
Auf die Satzung der Moorriem-Ohmsteder-Sielacht (MOS), insbesondere auf § 8, wird verwiesen: § 8 Beschränkungen des Grundeigentums und besondere Pflichten der Mitglieder bezüglich der Verbandsgewässer und -anlagen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gewässerräumstreifen werden gemäß den Absprachen festgesetzt, die im Vorfeld zwischen der Firma Thormählen und der Moorriem-Ohmsteder-Sielacht stattgefunden haben. Teilweise ist allerdings auch eine Räumung von benachbarten Grundstücken aus möglich.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
(1) Zur Durchführung des Verbandsunternehmens werden folgende Beschränkungen und Pflichten festgelegt: 1. Ufergrundstücke, auch entlang der Wegeseitengräben, dürfen in erforderlicher Breite nur so bewirtschaftet werden, dass die Unterhaltung der Verbandsgewässer und Wegeseitengräben nicht beeinträchtigt wird. Die Gewässeranlieger haben bei der Nutzung ihrer Grundstücke die Erfordernisse des Uferschutzes zu beachten. Es ist ein Gewässerrandstreifen von 10,0 m Breite an Gewässern II. Ordnung (NWG) und an Gewässern III. Ordnung (NWG) von Anpflanzungen, Einzäunungen und Nebenanlagen jeglicher Art freizuhalten. Bei maschineller Unterhaltung und Räumung der Gewässer durch Großgeräte (Hydraulikbagger etc.) kann der Verband einen Räumstreifen von 10,0 m Breite entschädigungslos in Anspruch nehmen. (...) 4. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf Böschungen auf Böschungen und in einem Schutzstreifen von 10 m Breite längs der Verbandsgewässer dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Verbandsvorstehers vorgenommen werden. 5. Die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art an Verbandsgewässern in einer Entfernung von weniger als 10 m von der Böschungsoberkante ist unzulässig, bei Wegeseitengräben 5,00 m. Dieses gilt auch für Ablagerungen. Ausnahmen von der Beschränkung kann der Vorstand in begründeten Fällen zulassen. (...) Die Baugrenzen sind entsprechend der Satzung der MOS räumlich zu konkretisieren. Eine Abweichung von der Satzung ist mit der Unteren Wasserbehörde sowie der MOS vor dem noch ausstehenden Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB abzustimmen.	
Weitere Anregungen oder Hinweise werden durch die Fachbehörden der Kreisverwaltung nicht vorgetragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

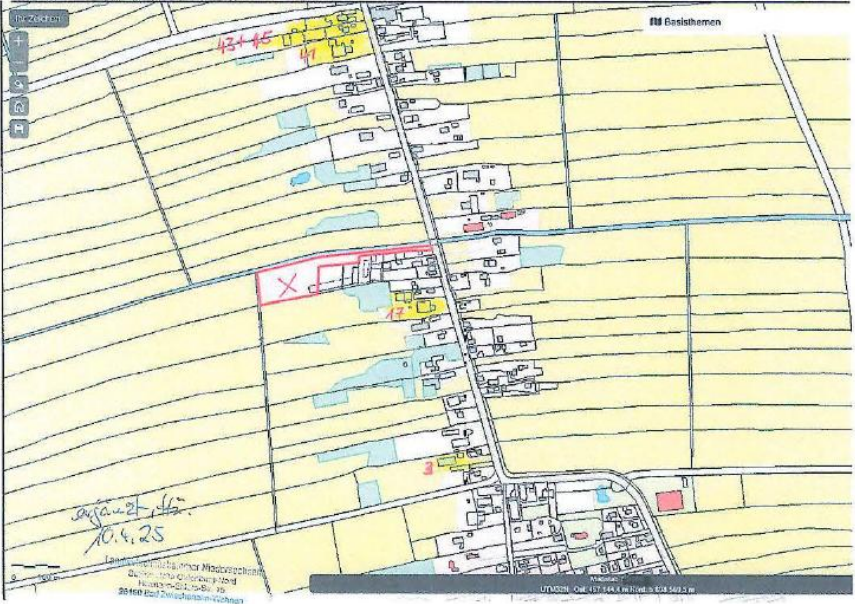
Anregungen	Abwägungsvorschläge
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Lingen Lucaskamp 9 49809 Lingen Stellungnahme vom 28.04.2025	
der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 mit der Zweckbestimmung „Dörfliche Wohngebiete“ befindet sich unmittelbar angrenzend an den westlichen Fahrbahnrand der L 864, Bardenfleth außerhalb einer gemäß § 4 (2) Nieders. Straßengesetz (NStrG) festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die Aufstellung der Bauleitplanungen dient dazu, die Vorhaben eines anässigen Betriebes abzusichern und weitere betriebliche Erweiterungsmöglichkeiten zukunftsfähig zu ermöglichen. Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) sind betroffen.	Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen.
Folgendes ist zu beachten: 1. Gemäß § 24 (1) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) besteht für bauliche Anlagen, die über Zufahrten außerhalb von Ortsdurchfahrten direkt an eine Landes- oder Kreisstraße angeschlossen werden sollen, ein Anbauverbot. Einer Landes- oder Kreisstraße kommt außerorts keine Erschließungsfunktion zu. Ich bitte die Zufahrten entsprechend der vorliegenden Sondernutzungserlaubnisse der jeweiligen Sondernutzungsnehmer in die Planzeichnung des Bebauungsplanes einzutragen (PlanZV).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die nördlich gelegene LKW-Zufahrt sowie die südlich gelegene PKW-Zufahrt werden entsprechend der Sondernutzungserlaubnisse eingetragen.
2. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 67 ist durch den Verkehr auf der L 864 belastet. Ich weise darauf hin, dass aus den Gebieten der o.g. Bauleitplanungen keine Ansprüche aufgrund der von der L 864 ausgehenden Emissionen bestehen und bitte, einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 67 aufzunehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und nachrichtlich in die Planungsunterlagen aufgenommen.
Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanungen.	Den Hinweisen wird gefolgt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung der rechtsverbindlichen Bauleitplanung einschließlich Begründung in digitaler Form (PDF-Format).	
Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake Stellungnahme vom 17.04.2025	
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 Versorgungsanlagen 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.	Dem Hinweis wird gefolgt und die vorhandenen Hauptleitungen im Bebauungsplan mitsamt Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Vereinzelt sind im Bereich der Leitungen bzw. des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts allerdings Hochbauten schon vorhanden. Bei vielen der in der Anlage dargestellten Leitungen handelt es sich um Hausanschlüsse. Diese werden nicht festgesetzt, da eine Erhaltung hier im Interesse der Eigentümer liegt.
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 Stadt Elsfleth durchgeführt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.
<u>Versorgungsdruck</u> Der Versorgungsdruck in unserem Trinkwassernetz in der Umgebung des Plangebietes wird auch in Spitzenlastsituationen als komfortabel beurteilt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
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.	
<u>Löschwasserversorgung</u> Im Hinblick auf den der Stadt Elsfleth 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. Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Jüchter unserer Betriebsstelle Elsfleth, Tel: 04404 961111, vor Ort an. Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stellungnahmen-toeb@oowv.de zu senden. Anlage: 1 Lageplan TW Maßstab 1:1.000	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Hermann-Ehlers-Str. 15 26160 Bad Zwischenahn Stellungnahme vom 10.04.2025	
wir bedanken uns für die Beteiligung und nehmen zu der o.g. Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange- Landwirtschaft- im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf Basis der im Internet ersichtlichen Planunterlagen (Vorentwurf) wie folgt Stellung: Durch die o.g. vorhabenbezogene Planung, der Darstellung und Festsetzung von dörflichen Wohngebietsflächen in 2 Teilbereichen (MDW 1 und MDW 2) sollen der Bestand und die Weiterentwicklung eines ansässigen Dachdeckerbetriebes auf einer Flächengröße von insgesamt 2,76 ha planungsrechtlich abgesichert werden. Der östliche Teilbereich befindet sich im Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung; der westliche Teilbereich wird derzeit als Lagerfläche genutzt und ist dem unbeplanten Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Hier sind im gültigen Flächennutzungsplan	Der Hinweis der Landwirtschaftskammer wird zur Kenntnis genommen. Im Westen des Plangebietes ist eine Überquerung über den vorhandenen Graben vorgesehen, sodass die Wegeverbindung zu den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen erhalten bleibt. Für die landwirtschaftliche Nutzung der westlichen Fläche wird ferner ein Geh- und Fahrrecht in Form einer textlichen Festsetzung in die Planung aufgenommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, die mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als gemischte Bauflächen (M) dargestellt werden sollen. Laut Planbegründung plant der ansässige Gewerbebetrieb eine Neuerrichtung von entsprechenden gewerblichen Gebäuden. Um eine unangemessene Konzentration und Verdichtung von Wohnbebauungen zu verhindern, sind in beiden dörflichen Wohngebieten nur Einzelhäuser und insgesamt nur maximal 2 Wohnungen zulässig. Die bestehende Wegverbindung zu der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche soll erhalten bleiben.	
Im Umfeld des Plangebietes befinden sich nach unserem Kenntnisstand direkt südlich angrenzend die landwirtschaftliche Betriebsstätte Bardenfleth 17 mit Pferde- und Rinderhaltung (Pachtstall), sowie jeweils nördlich und südlich in größerer Entfernung von ca. 380 m weitere Hofstellen an den Standorten Bardenfleth 3, 41, 43 + 45, die wir in der beiliegenden Übersichtskarte gekennzeichnet haben. Geruchsimmissionen aus dem unmittelbar angrenzenden Betrieb Bardenfleth 17 sind im Plangebiet nicht von vornherein auszuschließen. Inwieweit der Betriebsinhaber oder ggf. ein Hofnachfolger hier im rückwärtigen Bereich der Hofstelle zukünftig Entwicklungsschritte planen, ist uns nicht bekannt. Sollten im rückwärtigen, westlichen Bereich des Plangebietes neue Wohnungen entstehen, könnte dies einer betrieblichen Entwicklung dieser Hofstelle in westlicher Richtung immissionsschutzrechtlich entgegenstehen. Ansonsten stellt die o.g. Planung aus unserer Sicht keine Einschränkung für die vorgenannten landwirtschaftlichen Betriebsstandorte dar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im westlichen Teil des Plangebietes sind in naher Zukunft betriebliche Anlagen vorgesehen, allerdings möchte das Unternehmen die Möglichkeit der Wohnnutzung nicht vollständig ausschließen. Generell muss eine landwirtschaftliche Betriebserweiterung auf die bereits bestehenden Wohnbebauung Rücksicht nehmen. Im Falle der Betriebe Bardenfleth 3, 41, 43 und 45 sind schädliche Geruchsimmissionen aufgrund der großen Entfernung und den dazwischenliegenden Wohnhäusern auszuschließen. Die landwirtschaftliche Stelle Bardenfleth 17 liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, müsste aber bei einer etwaigen Erweiterung genauso auch auf die Wohngebäude Bardenfleth 15 und Bardenfleth 19 Rücksicht nehmen. Besagte Wohngebäude befinden sich in einer geringeren Entfernung zu der Hofstelle als große Teile des Plangebietes. Da eine bestehende Innenbereichssatzung ihren Geltungsbereich entlang der Straße „Bardenfleth“, zu dem auch die östlichen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 67 zählen, als Dorfgebiet (MD) ausweist, sind hier Geruchsimmissionen von 15 % der Jahresstunden zulässig. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 67 „Bardenfleth“ ist als dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt. Dieser Gebietstyp wurde im Jahr 2021 neu eingeführt und stellt eine juristische Besonderheit dar, da hier noch keine Grenzwerte festgelegt sind. Beispielsweise je nach der Ausrichtung des Plangebietes oder der lokalen Situation bzw. Gemengelage können Grenzwerte zwischen 10 % und 15 % angenommen werden. Aufgrund der festgesetzten Dorfgebiete (MD) in der Umgebung und der ländlichen Struktur werden für das Plangebiet keine niedrigeren Grenzwerte als 15 % und dementsprechend keine höheren Schutzansprüche als im planungsrechtlichen Bestand angenommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Schlussendlich sind Erweiterungspläne des ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes derzeit nicht bekannt und es wurden im Verfahren diesbezüglich auch keine Stellungnahmen abgegeben. Von einer unrechtmäßigen Beeinträchtigung angrenzender landwirtschaftlicher Betriebe ist aus diesem Grund nicht auszugehen. Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen ergänzt.
Der Umweltbericht liegt noch nicht vor. Sofern eine Beanspruchung landwirtschaftlicher Nutzflächen für externe Ersatzmaßnahmen geplant ist, sollten auch hierbei agrarstrukturelle und ggf. einzelbetriebliche Belange Berücksichtigung finden und die agrarstrukturelle Verträglichkeit der Maßnahmen aus den Planunterlagen hervorgehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Als externe Kompensationsmaßnahme wird eine unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Fläche herangezogen, die bereits langfristig vom Vorhabenträger (Eingriffsverursachers) gepachtet wird. Ein unzulässiger oder existenzgefährdender Entzug von landwirtschaftlichen Nutzflächen zu Lasten dritter, ortsansässiger Landwirtschaftsbetriebe ist somit ausgeschlossen. Eine Beeinträchtigung fremder einzelbetrieblicher Belange liegt nicht vor.
Seitens unserer Dienststelle als Träger öffentlicher Belange- Landwirtschaft- werden zum aktuellen Planungsstand keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
EWE Netz GmbH Cloppenburg Straße 302 26133 Oldenburg Stellungnahme vom 27.03.2025	
vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.	Die Hinweise der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.	
Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebietserschliessung In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagen Auskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.		

Anregungen von Bürgern

von Bürgern wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht: