Gemeinde Lemwerder

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1-28 „Seniorenwohnanlage Edenbütteler Teiche“

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Wesermarsch Poggenburger Straße 15 26919 Brake	**1. Bauleitplanung / Städtebau, Immissionsschutz, Naturschutz, Denkmalschutz, Wasserrecht** Keine Anregungen und Bedenken.	Dass keine Anregungen und Bedenken bzgl. Bauleitplanung / Städtebau, Immissionsschutz, Naturschutz, Denkmalschutz, Wasserrecht geäußert werden, wird zur Kenntnis genommen.
		2. Bauordnung <u>Planzeichnung:</u>	
		• Zur Übersichtlichkeit wird angeregt, im Übersichtsplan M 1/ 5000 auch den außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen B-Plan Nr. 1-28 ggf. in hellgrau darzustellen	Der Anregung wird gefolgt. Im Übersichtsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-28 hellgrau dargestellt.
		• Es bestehen Bedenken hinsichtlich der Festlegung der östlichen Baugrenze in der Planzeichnung, da bis an das geplante Regenrückhaltebecken (RRB) gebaut werden könnte. Dies kann aus Standsicherheitsgründen zu einem Grundbruch des Erdreiches führen und die Pflege und Unterhaltung des RRB erschweren.	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes ist zwischen Gebäudekörper und Oberkante des Regenrückhaltebeckens ein Abstand von 4 m vorgesehen; die Standsicherheit wird im Rahmen der Bauausführung sicherzustellen sein. Die Baugrenze, hinter der das Gebäude zurückbleibt, bleibt bestehen. Aus Gründen des Brandschutzes wird im Vorhaben- und Erschließungsplan die Länge des Gebäudes so angepasst, dass statt des bisher geplanten Abstandes des Gebäudekörpers von 4 m zur Oberkante des Regenrückhaltebeckens ein Abstand von 5 m zum Regenrückhaltebecken eingehalten wird.
		• Im nördlichen Geltungsbereich der Planzeichnung grenzt das RRB unmittelbar an eine private Erschließungsstraße (Flurstück 51/30) mit Parkbuchten. Dort können ebenfalls Standsicherheitsprobleme nicht ausgeschlossen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Standsicherheit wird im Rahmen der Bauausführung sicherzustellen sein.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Textliche Festsetzungen (TFS):	
		• Es wird angeregt in TFS Nr. 4 das Wort „Länge" gegen das Wort „Tiefe" auszutauschen,	Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung wird entsprechend angepasst.
		• Es wird angeregt die TFS Nr. 5 um die Rechtsgrundlage § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zu ergänzen.	Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung wird entsprechend angepasst.
		Örtliche Bauvorschrift:	
		• Es wird angeregt, die zur Dachform unter Nr. 1.1 genannte Firstrichtung in der Planzeichnung und Legende darzustellen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Firstrichtung ist im geltenden Bebauungsplan nicht festgesetzt und soll in der Änderung auch nicht festgesetzt werden, da das Erfordernis aus städtebaulichen Gründen von Seiten der Gemeinde nicht vorhanden ist.
		• Die zu den Außenwänden unter Nr. 3.1 im 2. Satz genannte „Gesamtfläche der Außenfassade" ist zu unbestimmt. Es wird angeregt diesen Satz wie folgt zu ergänzen: „Gesamtfläche aller Außenfassaden" oder „Gesamtfläche je Fassadenseite"	Der Anregung wird gefolgt. Die Bauvorschrift wird um den Zusatz „Gesamtfläche je Fassadenseite“ ergänzt.
		3. Brandschutz	
		Aufgrund der fehlenden Detailangaben zum Brandschutz kann eine abschließende Stellungnahme zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Baugenehmigung werden weitere Details vorzulegen, abzustimmen und zu prüfen sein.
		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:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	1. Baugrenzen - Planzeichnung und textliche Festsetzung Nr. 4 Zur Sicherstellung der Zugänglichkeit zur östlichen und südlichen Gebäudefassade und der jeweils notwendigen Bewegungsflächen für die Feuerwehr davor ist es aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes erforderlich, die östliche Baugrenze min. 5.00 m vom dargestellten Regenwasserrückhaltebecken abzurücken und die südlich belegene Fläche von den in der textlichen Festsetzung Nr, 4 zulässigen Hochbauten (Geräteschuppen), Hecken und Sichtschutzzäunen freizuhalten. 2. Zuwegung Es wird darauf hingewiesen, dass durch die zulässige und im Vorhaben und Erschließungsplan dargestellte Ausdehnung des Gebäudekomplexes Teile der südlichen Fassade mehr als 50.00m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, so dass sich im Genehmigungsverfahren ggf. Änderungen hinsichtlich der Zuwegung zum Gebäude und den Aufstell- und Bewegungsflächen auch im Bestand ergeben können. Dies betrifft ggf. auch das Erfordernis einer evtl. Verrohrung des westlichen, parallel zur Stedinger Straße verlaufenden Grabens im Bereich der Fußgängerfurt, um den Einsatzkräften die Zuwegung zum Gebäude von der öffentlichen Verkehrsfläche an dieser Stelle zu ermöglichen.	Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist zwischen Gebäudekörper und Oberkante des Regenrückhaltebeckens bisher ein Abstand von 4 m vorgesehen. Auf Grund der genannten Brandschutzanforderungen wird der Vorhaben- und Erschließungsplan in Bezug auf die Länge des Gebäudes so angepasst, dass in der Realität ein Abstand von 5 m zum Regenrückhaltebecken eingehalten wird. Ein Zurücksetzen der Baugrenze hält die Gemeinde Lemwerder nicht für erforderlich, da die Einhaltung des geforderten Abstands so gewährleistet ist und im Genehmigungsverfahren sichergestellt wird. Bei der Änderung im Vorhaben- und Erschließungsplan handelt es sich um eine redaktionelle Detaillierung zur Berücksichtigung der brandschutztechnischen Anforderungen. Die textliche Festsetzung Nr. 4 wird redaktionell so angepasst, dass Geräteschuppen von der Regelung ausgenommen werden. Die nebenstehenden Hinweise werden für das Baugenehmigungsverfahren zur Kenntnis genommen.

<table>
<tr><th>Nr.</th><th>Träger öffentlicher Belange
Schreiben vom ...</th><th>Stellungnahme</th><th>Planungsrechtliche Vorgaben
Abwägung/Beschlussempfehlung</th></tr>
<tr><td></td><td>Fortsetzung Landkreis</td><td>3. Löschwasserversorgung

In jedem Baugebiet und für jedes Gebäude muss ausreichend Löschwasser zur Verfügung stehen.
Im Bebauungsplan ist die notwendige Löschwassermenge (nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 | Februar 2008, in m³/h für 2 Stunden Löschzeit) anzugeben, die von der Gemeinde sichergestellt wird.
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:

<table>
<tr><th>Baugebiet</th><th>Bebauungsdichte</th><th colspan="3">Mindestbedarf (m3/h)
Gefahr der Brandausbreitung</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th>klein</th><th>mittel</th><th>groß</th></tr>
<tr><td>SO-WE, SO-FE, SO-CPI</td><td>N bis 2, GFZ bis 0,4</td><td>24</td><td>48</td><td>96</td></tr>
<tr><td>WR, WA, WB, MI, MD,</td><td>N bis 3, GFZ bis 0,7</td><td>48</td><td>96</td><td>96</td></tr>
<tr><td>GE*)</td><td>N über 3, GFZ bis 1,2</td><td>96</td><td>96</td><td>192</td></tr>
<tr><td>WR, WA, WB, MI, MD</td><td>N = 1, GFZ bis 1,0</td><td>96</td><td>96</td><td>192</td></tr>
<tr><td>MK, GE*)</td><td>N über 1, GFZ bis 2,4</td><td>96</td><td>192</td><td>92</td></tr>
<tr><td>MK. GE*)
GI</td><td>BMZ bis 9.0</td><td>96</td><td>192</td><td>192</td></tr>
</table>

Baugebiete:

SO-WE, SO-FE, SO-CPI - Sondergebiete Wochenendhaus, Ferienhaus, Campigplatz WR - Reines Wohngebiet, WA - Allgemeines Wohngebiet, WB - Besonderes Wohngebiet, Ml - Mischgebiet, MD - Dorfgebiet, GE - Gewerbegebiet, MK - Kerngebiet, GI - Industriegebiet

Bebauungsdichte:

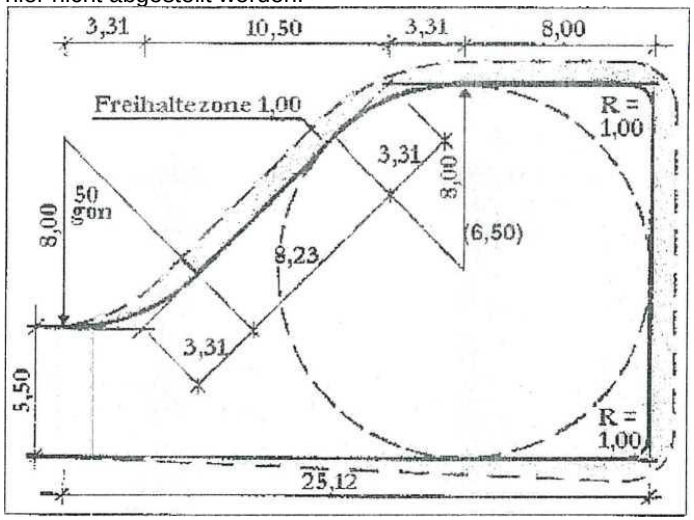
N - Zahl der Vollgeschosse, GFZ- Geschossflächenzahl, BMZ - Baumassenzahl</td><td>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Löschwassermenge wird in der Begründung ergänzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</td></tr>
</table>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Gefahr der Brandausbreitung: klein = feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachung mittel = keine feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen, jedoch harte Bedachung oder feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassung jedoch weiche Bedachung groß = keine feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen, weiche Bedachung, Umfassung aus ausgemauerten Holzfachwerk, Häufung von Feuerbrücken, stark behinderte Zugänglichkeit	
		*) Nach der Industriebaurichtlinie (IndBauR) kann sich für einen 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. 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).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Im vorliegenden Fall ist von einer erforderlichen Löschwassermenge von min. 96m³/h (1.600l/min) über einen Zeitraum von min. 2 Stunden auszugehen.	Der Hinweis wird für die Umsetzung des Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen und die Löschwassermenge in der Begründung ergänzt. Die Löschwasservorsorgung ist für die bestehenden Anlagen vorhanden. Sofern sich Änderungsbedarf ergibt, ist dieses im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes vorzusehen.
		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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; die Erschließungsanlagen sind vorhanden.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	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 14 090 - 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. 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 Wendehamrner vorzusehen. Derartige Wendehämmer ermöglichen der Feuerwehr das Wenden mit lediglich einer kurzen Rückwärtsfahrt. Kraftfahrzeuge dürfen hier nicht abgestellt werden.  	Der Hinweis wird für das Baugenehmigungsverfahren zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung enthält keine Stichwege (die länger als 50 m sind), sodass im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens keine Wendehämmer berücksichtigt werden müssen. In geltenden Bebauungsplan ist die Erschließung geregelt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		4. Rettungsmaßnahmen	
		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 für die Baugenehmigung zur Kenntnis genommen. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sind im nördlichen Bereich des Bebauungsplans Parkplätze vorgesehen. Nach Auffassung der Gemeinde Lemwerder bietet dieser Bereich ausreichend befahrbare Fläche, um Feuerwehrfahrzeuge zum anleitern aufstellen zu können; weitere Anforderungen an den Bebauungsplan bestehen nicht.
		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. Die Gemeinde Lemwerder ist der Auffassung, dass sich durch die vorliegende Planung der baulichen Erweiterung einer bestehenden Anlage keine nachteiligen Auswirkungen auf die Einhaltung der Hilfsfrist ergeben. Die geplante Erweiterung des Altenwohnzentrums ist über die Privatstraße zwischen der Stedinger Straße im Westen und der Brennhofstraße im Osten für Rettungsfahrzeuge erreichbar. Gemäß Urplan ist eine Zuwegung für u.a. Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr auch von der Stedinger Straße zulässig.

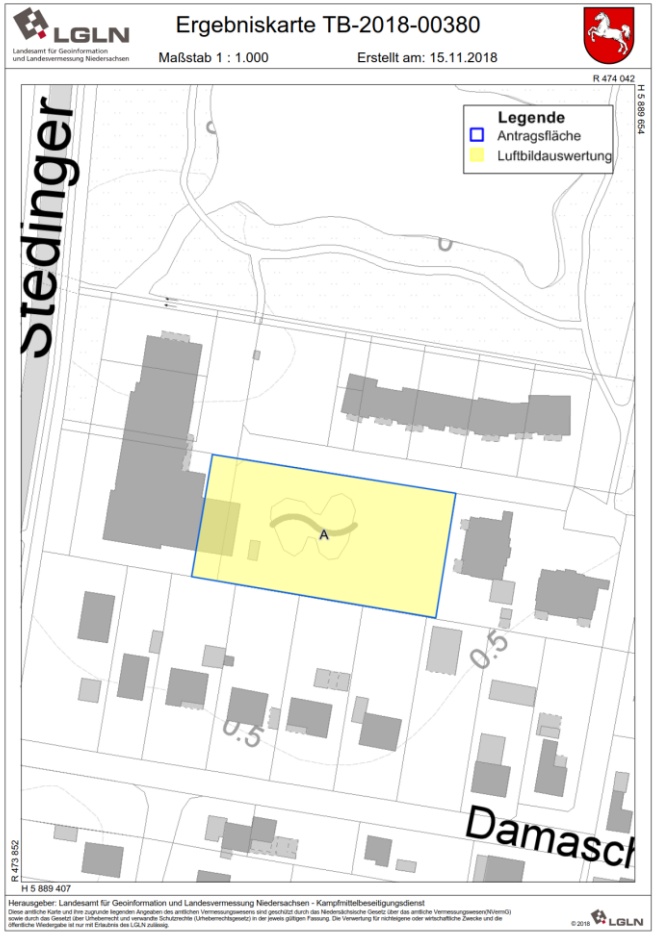
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	5. Umsetzung des Bebauungsplanes Die genannten Maßnahmen sind in den Planungen bzw. in der konkreten Ausführung zu berücksichtigen. Insbesondere bei der Straßenbauplanung 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. • Die öffentlichen Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Einrichtungen (Straßenbeleuchtung, Parkflächen) und die Grünflächen (insbesondere Bäume) sollten das Anleitern 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.	Die genannten Maßnahmen werden berücksichtigt. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Ausführung der baulichen Maßnahmen beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 22.11.2018	Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht **Meppen** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:	
		Im Planungsgebiet verläuft eine Leitung des folgenden Leitungsbetreibers EWE NETZ GmbH, Cloppenburger Straße 302, 26133 Oldenburg.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Bauauskunft (online) der EWE Netz GmbH befinden sich keine Versorgungsleitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, sodass diesbezügliche Konflikte ausgeschlossen werden können.
		Bei dieser Leitung ist der Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs freizuhalten.	
		Bitte kontaktieren Sie den o.g. Leitungsbetreiber direkt, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.	
		Aus Sicht des Fachbereiches **Bauwirtschaft** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:	
		Wasserlösliche Gesteine liegen im Untergrund des Planungsgebietes in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Torf, Mudde, Schlick und Lockergesteine mit geringer Steifigkeit (marine, brackische und fluviatile Sedimente).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Aus Sicht des Fachbereiches **Landwirtschaft/Bodenschutz** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:	
		Laut unseren Datengrundlagen ist im Plangebiet das Vorkommen sulfatsaurer Böden wahrscheinlich. Sulfatsaure Böden entstehen bei der Entwässerung und Belüftung pyrithaltiger Sedimente durch Oxidation von Pyrit. Die damit verbundene Bildung von Schwefelsäure kann zu extremer Versauerung (pH-Wert <4,0), deutlich erhöhter Sulfatkonzentration, erhöhter Schwermetallverfügbarkeit, hohen Gehalten betonschädlicher Stoffe bzw. hoher Korrosionsgefahr für Stahlkonstruktionen führen. Ursache dieser Probleme sind hohe, geogen bedingte Gehalte an reduzierten anorganischen Schwefelverbindungen (v. a. Eisensulfide wie Pyrit). Durch mehrwöchige Bauzeiten kann es zum Zutritt von Sauerstoff in sonst vom Grundwasser beeinflussten Bodenschichten kommen und dadurch zu bedeutenden Versauerungsschüben und einer relevanten Freisetzung von Schwermetallen führen. Dementsprechend können notwendige Entwässerungsmaßnahmen die Gefährdung durch Oxidation der Schwefelverbindungen erhöhen und auch über den Bau- und Vorhabensbereich hinausreichen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Wir empfehlen daher vertiefende Untersuchungen und die Begleitung und Überwachung der Erdarbeiten auf der Baustelle durch bodenkundliches Fachpersonal. Hinweisen möchten wir auf die erschienenen Veröffentlichungen „Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten" (Geofakten 24) und „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten" (Geofakten 25). Diese sind auf unserer Internetseite unter www.lbeg.niedersachsen.de (Karten, Daten und Publikationen > Publikationen > Geofakten) eingestellt. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.	Der Hinweis wird für die Ausführungsplanung und Umsetzung der Planung zur Kenntnis genommen und dort das Erfordernis von vertiefenden Untersuchungen geprüft.
3	LGLN Regionaldirektion Hameln – Hannover Kampfmittelbeseitigung Marienstraße 34 30171 Hannover 15.11.2018	Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.	Die Hinweise im Scheiben des Kampfmittelräumdienstes werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD 19 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmitt elbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html Empfehlung: Luftbildauswertung **Fläche A** *Luftbilder:* Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. *Luftbildauswertung:* Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. *Sondierung:* Es wurde keine Sondierung durchgeführt. *Räumung:* Die Fläche wurde nicht geräumt. *Belastung:* Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. **Hinweis :** In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.	Die Empfehlung einer Luftbildauswertung aufgrund des allgemeinen Verdachts auf Kampfmittel wird zur Kenntnis genommen, im Rahmen der Ausbauplanung geprüft und ggf. ein entsprechender Auftrag auf Luftbildauswertung vor Baubeginn erteilt. In den Hinweisen auf der Planzeichnung wird ergänzt, dass keine Luftbildauswertung erfolgt ist und damit eine Kampfmittelfreiheit von Seiten des Kampfmittelräumdienstes nicht bescheinigt ist.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
			

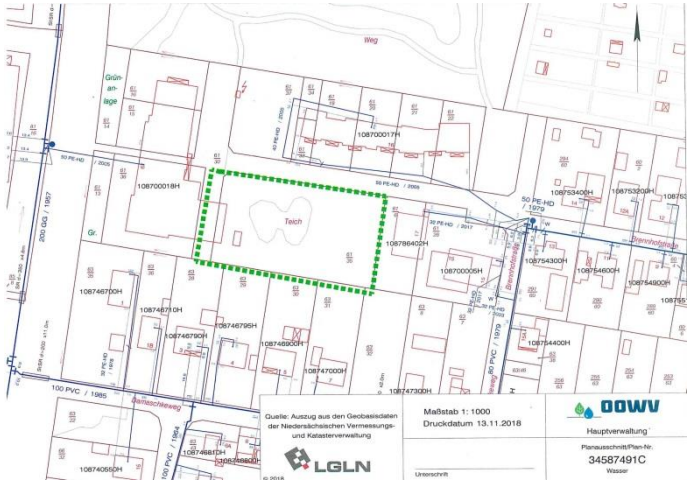
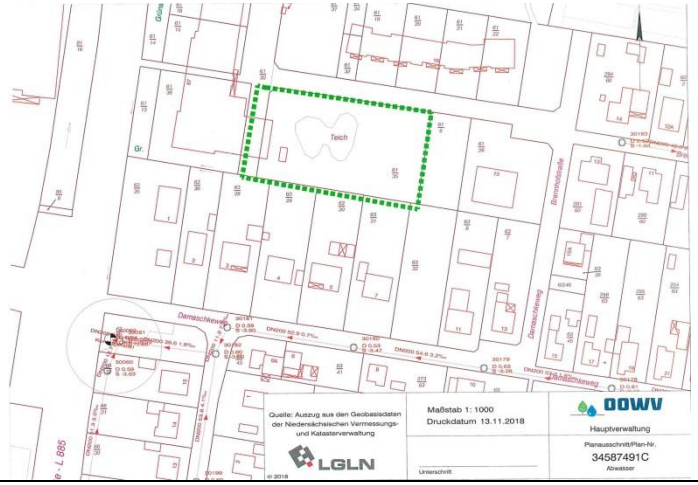
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 29.11.2018	Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanung liegt westlich der Landesstraße L 885 „Stedinger Straße" außerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-28 dient der Schaffung der planrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines vorhandenen Seniorenwohnparks. Das Plangebiet ist über die bestehende Gemeindestraße „Brennhofstraße" erschlossen. Die Belange der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) als Straßenbaulastträger der L 885 werden von der vorliegenden Planung berührt. Folgendes ist zu beachten: Das Plangebiet ist durch die vom Verkehr auf der L 885 ausgehenden Emissionen belastet. Ich weise darauf hin, dass aus dem Gebiet der o. g. Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der L 885 ausgehenden Emissionen bestehen und bitte einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bauleitplanes aufzunehmen. 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.
5	Polizeidirektion DEL / Oldenburg-Land / Wesermarsch Marktstraße 6/7 27749 Delmenhorst 05.11.2018	<u>Stellungnahme:</u> Durch die Erweiterung der Seniorenwohnanlage, insbesondere durch die Neueinrichtung einer Tagespflege, ist eine gewisse Zunahme des Straßenverkehrs von und zur Anlage zu erwarten. Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit am Anschluss an die Brennhofstraße sind jedoch nicht anzunehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Polizeidirektion DEL / Oldenburg-Land / Wesermarsch	Die Zuwegung von der Stedinger Straße sollte gemäß dem Ursprungsbebauungsplan Zuliefer-, Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen vorbehalten bleiben. Bei einer Freigabe für den allgemeinen Verkehr könnte es sonst zu Konflikten zwischen dem Verkehr einer stark frequentierten Grundstücksein- und -ausfahrt und dem bevorrechtigten Verkehr der L 885 (Stedinger Straße) mit vorgelagerter Nebenanlage (Rad- und Gehweg) kommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Zufahrt liegt außerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes; die Änderung des Bebauungsplanes sieht somit hier keine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen vor.
		Bei den im nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen PKW-Stellplätzen ist darauf zu achten, dass es nicht zu Sichtbehinderungen für Fahrzeugführer durch Hecken (siehe Ziff. 2 der Begründung, „Ziele und Zwecke der Planung"), Bäume oder andere „optische Aufwertungen" kommt. Sonst besteht die Gefahr von Konflikten zwischen rangierenden Fahrzeugführern einerseits und durchfahrenden Fahrzeugführern und/oder Fußgängern andererseits.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt grünplanerische Festsetzungen für die Stellplätze fest. Bei den geplanten 11 Stellplätzen sind dieses zwei Bäume. Aus Sicht der Gemeinde Lemwerder führt dies zu keiner Konfliktsituation mit dem rangierenden und durchfahrenden Verkehr. Laut Vorhaben- und Erschließungsplan sind Hecken im Bereich der Stellplätze möglich. Es wird ein Hinweis in die Begründung aufgenommen, dass durch Anpflanzungen Konflikte zwischen rangierenden Fahrzeugführern einerseits und durchfahrenden Fahrzeugführern und/oder Fußgängern andererseits zu vermeiden sind.
		Ansonsten bestehen seitens der Polizei derzeit keine Bedenken gegen die Planungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6	Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen 08.11.2018	Als Aufgabenträger für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Einwände gegen die oben genannten Planungen. Bezüglich der Anbindung des geplanten Gebiets bitten wir Sie jedoch unter Punkt „3.2.2 Verkehrliche Erschließung" der Begründung folgenden Satz mit aufzunehmen:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		„In fußläufiger Entfernung liegt die Haltestelle „Theodor-Storm-Straße, Deichshausen" die durch die Buslinie 450 Mo-Fr in einem regelmäßigen Stundentakt und an Wochenenden in einem 2-Stundentakt bedient wird und an den Bahnhöfen Berne und Delmenhorst jeweils Anschluss an das SP(N)V-Netz bietet. Ebenso verkehren hier die Linien 455 und 459 des Schülerverkehrs."	Die Begründung wird um den nebenstehenden Satz ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
7	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover 29.11.2018	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29.10.2018. Eine Ausbauentscheidung 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 Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
8	EWE Netz GmbH Zum Stadtpark 2 26655 Westerstede 23.11.2018	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. 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. Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung "Netztechnik G / W" Herrn Gerrit Feeken gerrit.-feeken@ewe-netz.de in Verbindung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Bauauskunft (online) der EWE Netz GmbH befinden sich keine Versorgungsleitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, sodass diesbezügliche Konflikte ausgeschlossen werden können.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	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 Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. 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/geschaefts-kunden/service/leitungsplaene-abrufen Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.	
		Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04488-5233293.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
9	Avacon Netz GmbH Lindenstraße 45 21335 Lüneburg 06.11.2018	Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. 27809 Lemwerder OT Lemwerder Brennhofstr Gesamtanzahl Pläne: **0** **Achtung:** Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung	Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Geltungsbereich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG. befinden.
10	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 15.11.2018	Wir nehmen zu der o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung: Sofern sichergestellt ist, dass durch das geplante Vorhaben die angrenzenden Ver- und -Entsorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken. In dem anliegenden Plan sind die Ver- und -Entsorgungsleitungen des OOWV nicht maßstäblich eingezeichnet. Die genaue Lage der Leitungen wollen Sie sich bitte von unserem Dienststellenleiter Herrn Jüchter von der zuständigen Betriebsstelle Elsfleth, Tel.: 04404-961111, in der Örtlichkeit angeben lassen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß anliegendem Plan verlaufen keine Versorgungsleitungen durch das Plangebiet, sodass die Versorgungsanlagen des OOWV nicht betroffen sind.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	 	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Gemeinde Berne mit Schreiben vom 16.11.2018
2. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 15.11.2018
3. Gemeinde Ganderkesee mit Schreiben vom 05.11.2018
4. Gemeinde Lemwerder – Fachbereich II - mit Schreiben vom 22.11.2018
5. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg mit Schreiben vom 22.11.2018
6. LGLN – Regionaldirektion Oldenburg – Cloppenburg mit Schreiben vom 08.11.2018
7. Stadt Delmenhorst mit Schreiben vom 05.11.2018
8. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH mit Schreiben vom 12.11.2018
9. Gasunie Deutschland mit Schreiben vom 06.11.2018
10. Freie Hansestadt Bremen – Referat 33 – Luftverkehr, Flugplätze mit Schreiben vom 07.11.2018
11. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 29.11.2018
12. Nord-West Oelleitung mit Schreiben vom 05.12.2018

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.			