Abwägungen förmliche Auslegung

Ergänzungssatzung „Am Hohen Groden“ nach § 34 (4) BauGB

- Abwägungen -

Verfahrensstand	
§ 3 (1) BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:	
§ 4 (1) BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB:	
§ 3 (2) BauGB – Öffentliche Auslegung 23.11.2020 – 23.12.2020	X
§ 4 (2) BauGB – Beteiligung der Behörden / TÖB 23.11.2020 – 23.12.2020	X

A) Bürger und Öffentlichkeit, die Stellungnahmen abgegeben haben:

Anregungen im Originaltext vorweg – aus Datenschutzgründen anonymisiert — Verfahren: § 3 (2) BauGB

1 Bürger 1, 26.10.2020

Belang 1 Bürger 1	Die Entwicklungen, weiteren Wohnraum im dörflichen Raum bereit zu stellen, empfinden wir grundsätzlich positiv und befürworten die allgemeine Unterstützung durch die Kommune, den Familien mit deren Kindern die Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen. In dieser für uns eher als besonders empfundenen Ergänzungssatzung möchten wir folgende Anmerkungen vor der finalen Entscheidung und Auslegung des Baugebietes „Am Hohen Groden" vorbringen: - Waren der historischen Beschaffenheit der vorhandenen Gebäude und Höfe. - In der Ergänzungssatzung wird grundsätzlich in den aufgeführten „Begründungen" „Abwägungen" und „Bauvorschriften" eine „sinnvolle" Bebauung beschrieben und grundsätzlich mit „zweiter Reihe" oder „hinter der Gebäudezeile" bzw. im „rückwärtigen Raum" betitelt! Im Bereich West wird jedoch eine Bebauung in erster Reihe ermöglicht ohne eine zutreffende Begründung und Beachtung in der Satzung wiederfinden zu können. Aus unserer Sicht widerspricht die Ausführung im westlichen Bereich der ursprünglichen Idee, überbaubare Flächen in zweiter Reihe hinter der Gebäudezeile Am Hohen Groden zu schaffen (Abs. 2 — Begründung in der Satzung). In der öffentlichen Vorlage (Bauleitplanung — Anfrage zur Aufstellung eines Bebauungsplans — Am Hohen Groden zweite Reihe!) vom 14.05.2018 wird im Sachverhalt der Wunsch der Eigentümer dargestellt, im hinteren Bereich in zweiter Reihe bauen zu wollen! Bebauung in erster Reihe ist nicht als „zweiter Reihe" oder „hinter der Gebäudezeile" bzw. im „rückwärtigen Raum" zu verstehen. Auch in der Beschlussvorlage vom 26.11.2019 — Vorlage Nr. FB 11/086/2019 wird die Herstellung von Baugrundstücken in zweiter Reihe im „Sachverhalt" beschrieben. Im Absatz „Städtebauliche Bewertung" der Vorlage ist weiterhin zu lesen: „Zudem muss eine scharfe Abgrenzung zum Außenbereich gefunden werden, um eine weitere ungeplante Inanspruchnahme in diese Richtung zu unterbinden" Die scharfe Abgrenzung für die Bebauung in zweiter Reihe erkennen wir nicht. Bei Betrachtung des FNP der Ortschaft Altenesch liegt diese Wahl der Abgrenzung außerhalb der weiterführenden Grenzen.
Abwägungsvorschlag	**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

	Aus den gegebenen Verhältnissen vor Ort ist ersichtlich, dass die angesprochene Erweiterung in der „ersten Reihe“ den nordwestlichen Teil einer Hofstelle betrifft. Die Hofstelle insgesamt ist nach Nordwesten klar gegen die freie Landschaft abgegrenzt ist. Das Grundstück der Hofstelle wird am nordwestlichen Rand von einem Gehölzsaum eingefasst. Der Nutzung nach und gemäß der abgrenzenden Raumstrukturen ist das gesamte Grundstück der Ortslage zugehörig. Aus gemeindlicher Sicht ist es daher geboten, die gesamte Hofstelle in die Einbeziehungssatzung aufzunehmen. Planungsrechtlich macht es keinen Sinn, das nordwestliche Drittel des Grundstücks weiterhin dem Außenbereich zuzuordnen. Bereits heute wäre zumindest ein privilegiertes landwirtschaftliches Bauen in erster Reihe zulässig. Die Gemeinde stellt entsprechend mit der gewählten Abgrenzung klar, dass die gesamte Hofstelle in den Ortsbereich einbezogen ist. Im Umkehrschluss ist damit bestimmt, dass eine Erweiterung nach Nordwesten entlang Hohen Groden ausgeschlossen ist. Unbenommen von dieser Klarstellung ist, dass die denkmalrechtlichen Anforderungen zu erfüllen sind, die sich aufgrund der denkmalrechtlich geschützten Wurtenlage auf dem Grundstück ergeben.
Belang 2 – Bürger 1	- Es sollen Einzelhäuser aus 2 Wohneinheiten bestehend mit einer Grundfläche bis zu 200m^2 bzw. eine Geschossfläche bis zu 250m^2 sowie Garagen und Nebenanlagen bis zu a 45m^2 (2 Wohneinheiten = 2 Nebenanlagen = 90m^2) realisiert werden können? Integrieren sich derartig große Formate in das jetzige Ortsbild?
Abwägungsvorschlag	Die Satzung setzt eine Grundflächenzahl von 0,25 fest. Damit ist die Größe der überbaubaren Grundfläche generell an die Grundstücksgröße gebunden. Auf großen Grundstücken können größer Häuser errichtet werden, aber nur bis zu einer maximalen Grundfläche von 200m^2. Dies entspricht der derzeitigen Bebauungsstruktur im Geltungsbereich. Die Gebäudegrößen bewegen sich überwiegend zwischen 130m^2 – 180m^2 , zwei Gebäude liegen über 200m^2. Insofern stellen die gewählten Maße sicher, dass sich zukünftige Bebauung in den Bestand einfügt.
Belang 3 – Bürger 1	- Wohnbaufläche vs Gemischte Wohnfläche: ist in zweiter Reihe ein Kleingewerbe sinnvoll und notwendig? Grundsätzlich gilt es, weiteren Wohnraum zu schaffen. Zukünftige noch nicht vorhersehbare weitere Belastungen (Publikumsverkehr, Transporte, Lieferverkehr, Geräusch- oder gar Geruchsemissionen) durch Kleingewerbe, sind jetzt vermeidbar und für diesen individuellen Raum nicht erforderlich.
Abwägungsvorschlag	Die Satzung setzt die zulässige Art der Bebauung nicht fest. Die Gemeinde will die vorhandenen Nutzungen nicht durch entsprechende Festsetzungen einschränken. Vielmehr soll die gegebene Nutzungsstruktur sich entsprechend der Bedarfe weiterentwickeln können. Erwartet wird eine weitere Entwicklung von überwiegend Wohnnutzung und ggf. vereinzelte Wohnnutzungen in Verbindung mit Kleingewerbe. Eine reine Wohnlage strebt die Gemeinde in dem dörflichen Umfeld, dass tradiert durch Mischnutzungen geprägt ist, nicht an. In der Lage ist aus ihrer Sicht das Konzept der Mischnutzung, geprägt durch eine gegenseitige Rücksichtnahme, angemessen und tragfähig und soll weiterhin Bestand haben.
Belang 4 – Bürger 1	- Kein Schaffen von zusätzlichem Verkehr auf dem Wirtschaftsweg „Am Hohen Groden" Begegnungsverkehr ist nicht möglich u. birgt Gefahren in der Verkehrssicherheit. Die Nutzung ist durch eine „Tonnenbegrenzung" eingeschränkt, die Belastung des Weges ausgereizt. Sanierungsbedarf besteht. Wir bitten um entsprechende Betrachtung
Abwägungsvorschlag	Die Straßen und Wege der Gemeinde sind öffentlich für jedermann zugänglich unter Beachtung der Verkehrsgebote. Wachsende Einwohnerschaft hat zunehmende Verkehre zur Folge. Die zu erwartende, vergleichsweise geringe Zunahme der Einwohnerschaft in der Lage kann durch das Straßen- und Wegenetz gut aufgenommen werden. Da die betreffende Straßen und Weg im wesentlichen Anwohnerstraße sind in einem

	vergleichsweise gering verdichtetem Ortsteil – mit also vergleichsweise geringem Verkehrsaufkommen -, sieht die Gemeinde nicht die Gefahr abnehmender Verkehrssicherheit. Die Wegeunterhaltung erfolgt turnusgemäß zu gegebener Zeit.

B) Träger öffentlicher Belange, die keine Hinweise und Anregungen haben:

Verfahren: § 4 (2) BauGB

• Telekom Deutschland GmbH	01.12.2020
• BEB Erdgas und Erdöl GmbH	19.11.2020
• Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG)	19.11.2020
• Norddeutschen Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH (NEAG)	19.11.2020
• Gemeinde Berne	18.11.2020
• Gemeinde Ganderkesee	18.11.2020
• Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.	12.11.2020
• Gemeinde Ganderkesee	12.11.2020
• LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH	10.11.2020
• Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Oldenburg	25.11.2020
• Polizeiinspektion Delmenhorst / Oldenburg-Land / Wesermarsch, Verkehr	02.12.2020
• Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Oldenburg	16.11.2020
• Stadt Delmenhorst	03.12.2020
• Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH	21.12.2020

Kenntnisnahme

C) Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen abgegeben haben:

(alphabetisch Stellungnahme im Originaltext vorweg) Verfahren: § 4 (2) BauGB

1 Landkreis Wesermarsch, 18.01.2021 3
2 Entwässerungsverband Stedingen 09.11.2020 / 24.11.2020 4
3 EWE NETZ GmbH, 20.11.2020 5
4 LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst, 09.12.2020 6
5 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 05.11.2020 8
6 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie, 25.11.2020 8
7 Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, 27.11.2020 9
8 Verkehrsverband Bremen / Niedersachsen, 16.11.2020 11

1 Landkreis Wesermarsch, 18.01.2021

Belang	• Bei der Ortsbegehung wurde in Abstimmung mit Herrn Nienaber (Forstamt Neuenburg) festgestellt, dass auf den Flurstücken 593/217 und 221/1 kein Wald i.S. des § 2 (3) NWaldLG vorliegt. • Auf dem Flurstück 220/4 hingegen stockt ein Wald i.S. des § 2 (3) NWaldLG mit einer Größe von ca. 1.080 qm auf. Somit unterliegt die Fläche dem Waldrecht. • Die Waldfläche ist entweder im Sinne des § 9 Nr. 18 b BauGB festzusetzen oder mit einem Kompensationsfaktor von 1 nach § 8 Abs. 4 NWaldLG zu kompensieren.
Abwägungsvorschlag	**Es hat am 14.01.2021 eine Ortsbegehung stattgefunden. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde seitens der Gemeinde darauf hingewiesen, dass der Eigentümer des genannten Grundstücks keine Bauabsichten zum derzeitigen Stand beabsichtigt. Das betroffene Grundstück konnte nur vom eingefriedeten Grundstück des westlichen**

	Nachbarn eingesehen werden, da der Eigentümer nicht anwesend war. Nach Zustimmung des Nachbarn wurde das Flurstück 220/4 und die ebenfalls eingefriedeten Grundstücke 593/217 und 221/1 besichtigt. Das Grundstück 220/4 ist mittels Maschendrahtzaun zu den Nachbarn eingefriedet ist und kann nicht ohne Zustimmung des Eigentümers betreten werden kann. Es wurde festgestellt, dass das Grundstück im südlichen Teil zum Teil stark bewachsen ist, so dass der „objektive Eindruck“ eines „Waldes“ an Hand des Bewuchses sich entsprechend darstellt. **Der Zuordnung des Gehölzbestandes auf dem Flurstück 220/4 als Wald gemäß § 2 Abs. 3 NWaldG widerspricht die Gemeinde. Die Zuordnung entbehrt nach Auffassung der Gemeinde einer rechtlichen Grundlage.** Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 NWaldG gehören Gebäude, Hofflächen und Gärten nicht zur freien Landschaft. Sie sind somit kein Wald und demgemäß auch nicht nach § 2 Abs. 3 NWaldG zu beurteilen. Die Beurteilungskriterien des § 2 Abs. 3 NWaldG sind in Bezug auf Gartenflächen irrelevant. Dass es sich bei dem in Rede stehenden Gehölz um Teil eines Gartens handelt ist aus gemeindlicher Sicht offensichtlich: Das Gehölz befindet sich auf einem mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück und ist wie das gesamte Grundstück gegen die freie Landschaft umzäunt. Es unterliegt nicht dem Recht zum Betreten gemäß § 23 NWaldG. Der Baumbestand auf dem Gartengrundstück ist einer weitgehend unterhaltungsfreien Entwicklung überlassen worden. Eine solche Gartengestaltung liegt im Belieben des Grundstückseigentümers und ist nicht waldrechtlich zu beurteilen. Bis auf die nachbarschaftsrechtlichen Belange, insbesondere die Sicherungspflicht, ist der Eigentümer frei in der Wahl der Begrünung seines Gartens. Auch die Größe des Gartens hat keine waldrechtliche Relevanz. Selbst Parkanlagen, die im räumlichen Zusammenhang zu baulichen Anlagen stehen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, gehören gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 NWaldG nicht zur freien Landschaft und sind somit ebenfalls nicht als Wald einzustufen und zu beurteilen. Die Gemeinde stellt sich im Übrigen entschieden gegen eine unzutreffende Zuordnung von Gartenflächen zu Wald bzw. freier Landschaft. Sollten solche Versuche weiterhin forciert werden, ist zu erwarten, dass bei den Eigentümern größerer, und gerade naturnaher Gärten mit Altbaumbestand eine Verunsicherung ausgelöst wird, die sich herumspricht. Es ist absehbar, dass im Zuge solcher Verunsicherung erhaltenswerte, weitgehend naturbelassene Teilflächen „aufgeräumt“, wenn nicht gar gerodet werden. Eine solche Wirkung Naturschutz- bzw. Waldbehördlichen Agierens will die Gemeinde vermeiden.

2 Entwässerungsverband Stedingen 09.11.2020 / 24.11.2020

Belang	… die Gemeinde Lemwerder beabsichtigt eine Ergänzungssatzung über die Einbeziehung von Aussenbereichsflächen in den im Zusammenhang Bebauten Ortsteil von Altenesch Süderbrook. Aus dem Geltungsbereich dieser Satzung umfassenden Teilfläche von rd. 13.100 m2 soll die Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers über das vorhandene Grabensystem erfolgen.

	Um das vorhandene Entwässerungssystem nicht zusätzlich zu belasten, muss das anfallende Oberflächenwasser des Plangebietes zurückgehalten und gedrosselt über einer üblichen Drosselabflußspende von 2,0 l/s/ha am Rande des Plangebietes verlaufenden Gräben abgegeben werden. Im Rahmen der weiteren Bauleitplanung ist für den o.g. Geltungsbereich die erforderliche Regelung der wasserwirtschaftlichen Belange in Form eines Oberflächenentwässerungskonzeptes zu erstellen.
Abwägungsvorschlag	Die Satzung bezieht lediglich die Flächen des Geltungsbereiches in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein. Die Oberflächenentwässerung der Grundstücke obliegt unverändert den Grundstückseigentümern. Soweit ein Bauvorhaben beabsichtigt ist, ist die geordnete Oberflächenentwässerung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung vom Vorhabenträger nachzuweisen.

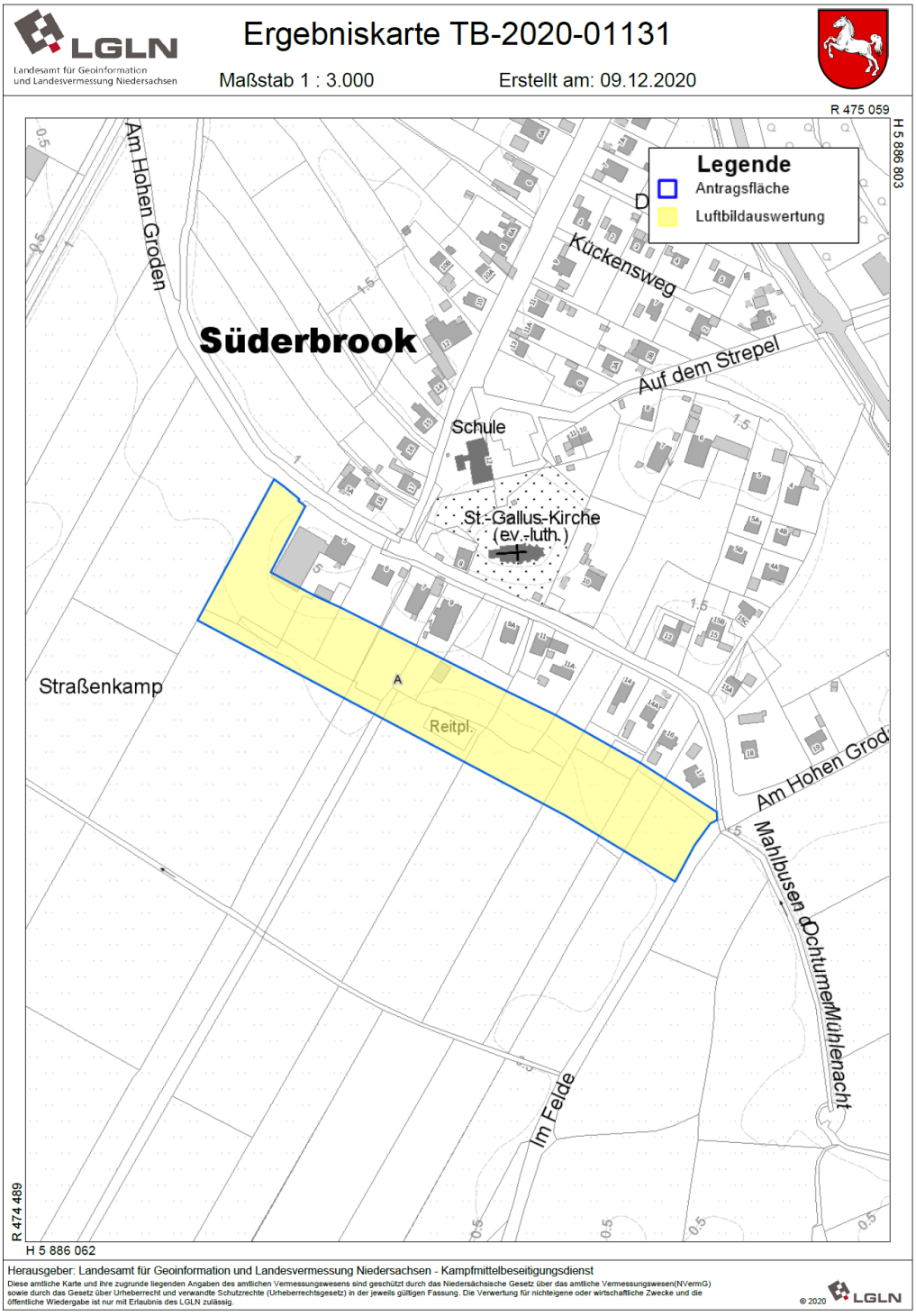
3 EWE NETZ GmbH, 20.11.2020

Belang	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. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. 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. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: > https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.

	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 Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032334.
Abwägungsvorschlag	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren können sie berücksichtigt werden.**

4 LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst, 09.12.2020

Belang	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 Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 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
Abwägungsvorschlag	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
Belang	Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage): 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. 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. 
Abwägungsvorschlag	**Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen und an Bauwillige weitergegeben.** In die Begründung wird der Hinweise auf den allgemeinen Verdacht an Kampfmittelvorkommen aufgenommen, verbunden mit dem Hinweis, dass eine Luftbildauswertung oder eine entsprechende Sondierung auf Kampfmittel bei konkreten Bauvorhaben zu empfehlen ist. Auf die Beauftragung einer Luftbildauswertung im Rahmen des

	Verfahrens verzichtete die Gemeinde, da sie keine Baugebietsentwicklung beabsichtigt. Vielmehr sieht sie hier die privaten Bauherren verantwortlich, die im Satzungsbereich ein konkretes Bauvorhaben planen.

5 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 05.11.2020

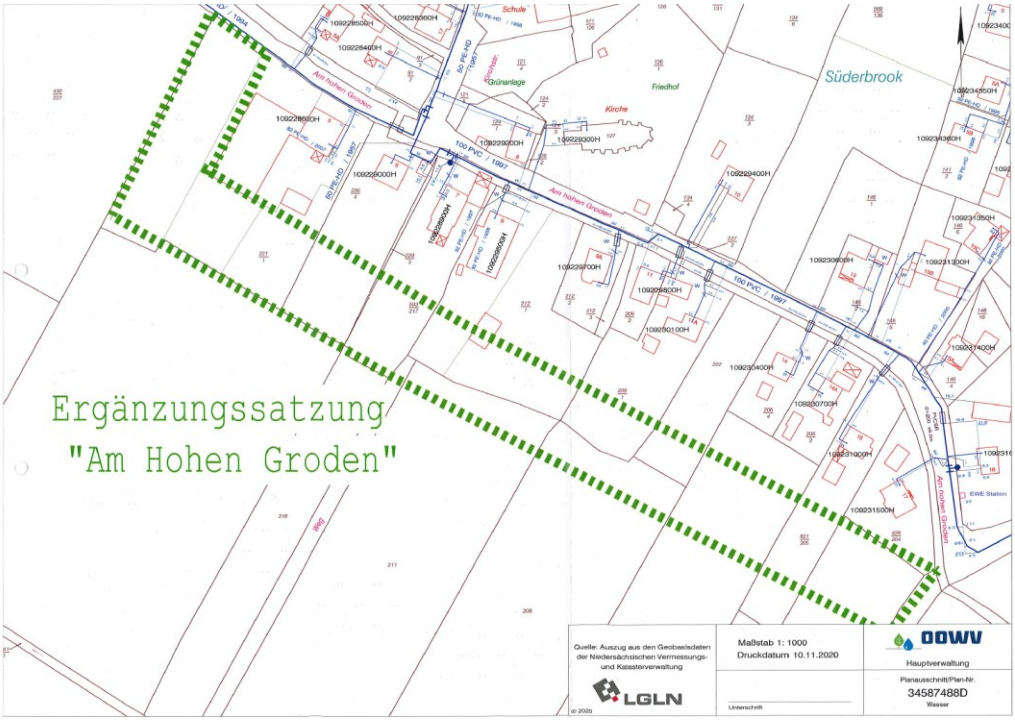
Belang	Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung werden ca. 1,3 ha, vorwiegend als Intensivgrünland genutzte Außenbereichsflächen am südlichen Ortsrand von Süderbrook in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Altenesch-Süderbrook einbezogen, um eine Erweiterung bzw. Verdichtung der vorhandenen Bebauung südlich der Straße „Am Hohen Groden“ im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zu ermöglichen. Wir gehen davon aus, dass durch die Größe des Satzungsgebietes bzw. der insgesamt beanspruchten landwirtschaftlichen Nutzflächen, vom dauerhaften Flächenverlust abgesehen, keine erhebliche Beeinträchtigung allgemeiner landwirtschaftlicher Belange stattfindet. In ca. 300 m Entfernung nordwestlich des Satzungsbereiches befindet sich ein größerer landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb am Standort Am Hohen Groden 4, für den die Satzung u.E. aber keine immissionsschutzrechtliche Einschränkung darstellt und der seinerseits aufgrund der Lage und Entfernung nach unserer Einschätzung auch keine Geruchsbeeinträchtigungen im Satzungsgebiet bzw. im Bereich von potentiellen neuen Wohnbauvorhaben im Satzungsgebiet hervorruft Unmittelbar angrenzend bzw. innerhalb der Ergänzungssatzung befinden sich nach unserer Datenlage zwei landwirtschaftliche Betriebsstandorte (Nr. 1: Am Hohen Groden 5, Nr. 2: Am Hohen Groden 9), die wir in der beigefügten Karte ergänzt haben. Beide Betriebe sind auf Grünlandbewirtschaftung mit Schaf- und Pferdehaltung ausgerichtet und am Betriebsstandort Nr. 2 wird zudem Rinderhaltung betrieben. Im Fall neuer Wohnbauvorhaben in der Nachbarschaft sind die Betriebe im Rahmen ihres Bestandsschutzes immissionsschutzrechtlich zu berücksichtigen. Wir gehen ansonsten davon aus, dass landwirtschaftliche Bauvorhaben der Betriebe planungsrechtlich nach § 34 BauGB im Satzungsbereich weiterhin zulässig sind, soweit der in Dorfgebieten einzuhaltende Immissionswert (15 % der Jahresstunden) im Hinblick auf die bereits vorhandene Bebauung dies erlaubt. Da die im Rahmen der vorliegenden Ergänzungssatzung zukünftig mögliche verdichtende Wohnbebauung eine Veränderung des Gebietscharakters und damit niedrigere zulässige Immissionswerte (10 % der Jahresstunden) bzw. höhere Mindestabstände nach sich ziehen kann, sollten die betrieblichen Entwicklungsabsichten im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zunächst einvernehmlich seitens des Planungsträgers mit den Betriebsinhabern abgestimmt werden, um einzelbetriebliche Betroffenheiten ausschließen zu können. Weitere Anregungen, Hinweise oder Bedenken werden aus Sicht unserer Dienststelle zu der o.g. Bauleitplanung nicht vorgebracht.
Abwägungsvorschlag	**Der Hinweise hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme und des benachbarten Haupterwerbbetriebes Am Hohen Groden 4 werden zur Kenntnis genommen.** **Hinsichtlich der im Geltungsbereich gelegen Betriebe ist keine unverträgliche Beeinträchtigung zu erwarten. Die beiden Betriebe unterstützen die Planung.** In die Begründung wird eine entsprechende Erläuterung aufgenommen

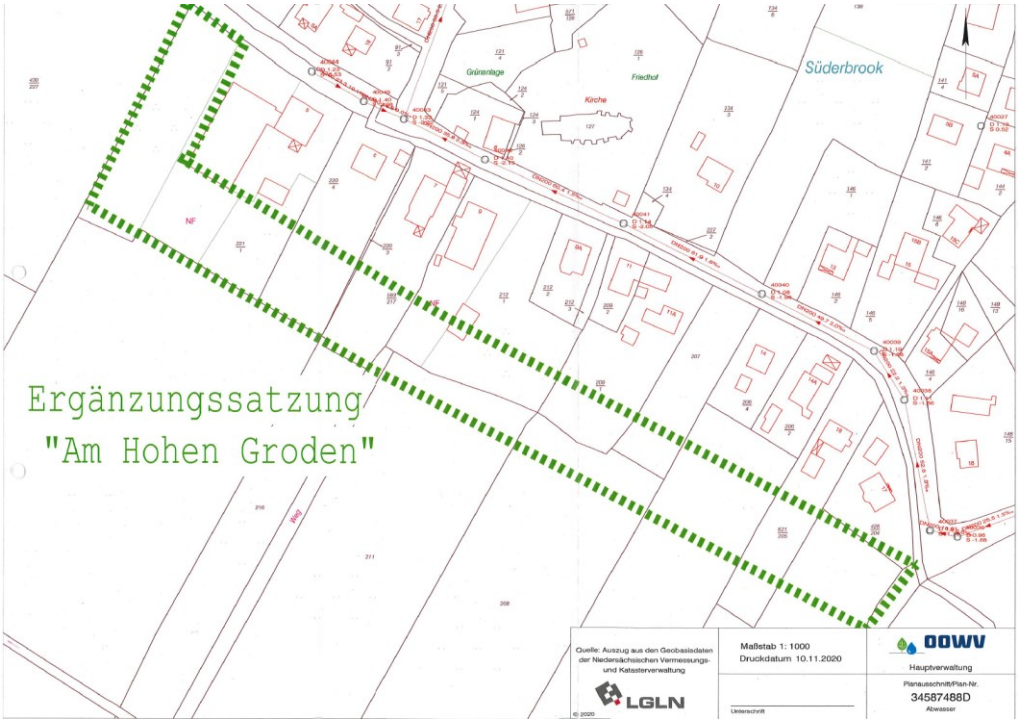
6 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie, 25.11.2020

Belang	seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:

	Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend, im Nordwesten auch noch in das Plangebiet hineinreichend, befinden sich mehrere denkmalgeschützte historische Gehöftwurten (Altenesch, FStNr. 10, 30 und 33), die mit einem oder mehreren Gehöften bebaut sind. Geschützt sind nicht nur die Wurtkörper selbst, sondern auch deren Umgebung und äußeres Erscheinungsbild (§8 und § 10 NDSchG). Bei Bodeneingriffen in diesen Bereichen muss mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden. Sämtliche Bauvorhaben im Umfeld dieser archäologischen Baudenkmale bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Zuständig dafür ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch.
Abwägungsvorschlag	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.**

7 Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, 27.11.2020

Belang 1 Trinkwasser	 Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Das ausgewiesene Gebiet der Ergänzungssatzung kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V des OOWV durchgeführt werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen. Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versor-

	gungsstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.
Abwägungsvorschlag	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren können sie berücksichtigt werden.** Die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten im Geltungsbereich ist nicht erforderlich.
Belang 2 Abwasser	 Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Entsorgungsleitungen des OOWV. Das ausgewiesene Gebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung in der Straße „Am Hohen Groden" angeschlossen werden. Die Kläranlage ist für die Aufbereitung der Abwasser geeignet und die Kapazität ist ausreichend. Falls ein Pumpwerk aus geodätischer Sicht erforderlich wird, muß eine Zuwegung nach STVO für Spül- und Wartungsfahrzeuge gewährleistet sein. Es sollte dann ein Ortstermin zur Standortwahl und Größe vor Ort vereinbart werden.

	Die notwendigen Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der Besonderen Regelungen für die Gemeinde durchgeführt werden. Ein Schutzstreifen, die rechts und links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen) versehen werden. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse der Abwasserleitungen hineinwachsen bzw. hineinragen. Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von den Abwasserleitungen haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben. Auf die Einhaltung der z.Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen. Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Lageplänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Jüchter von Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um die Ausfertigung einer genehmigten Fassung in digitaler Form gebeten.
Abwägungsvorschlag	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren können sie berücksichtigt werden.**

8 Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen, 16.11.2020

Belang	wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Wir möchten Sie jedoch bitten, Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung aufzunehmen. Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Süderbrook, Dorfgemeinschaftshaus", die von der Linie 459 bedient wird. Die Linie 459 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.
Abwägungsvorschlag	**Die Begründung wird entsprechend ergänzt**
