

Stadt Friesoythe

Bebauungsplan Nr. 221 „Nördlich Bookgastweg“

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge
nach öffentlicher Auslegung
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1. OOWV	23.06.2014
2. EWE NETZ GmbH	03.07.2014
3. Deutsche Telekom	09.07.2014
4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	14.07.2014
5. Friesoyther Wasseracht	16.07.2014
6. Landkreis Cloppenburg	23.07.2014
7. Kabel Deutschland	24.07.2014

Folgende Träger die antworteten, haben keine Anregungen geäußert:

8. Landwirtschaftskammer Niedersachsen	17.06.2014
9. Landwirtschaftskammer Niedersachsen	19.06.2014
10. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg	27.06.2014
11. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg	09.07.2014

Folgende Bürger haben Hinweise/Anregungen geäußert:

1 OOWV				23.06.2014	
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	x	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
im Bereich des Bebauungsgebiets befinden sich Versorgungsleitungen DN 100 des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.			Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.		
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 gemäß DIN 1998 Punkt 5 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.			Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.		
Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.			Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.		
Wir machen darauf aufmerksam, dass die Stadt die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.			Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.		
Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW-Arbeitsblatts W 400-1 wird gebeten			Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.		
Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden. Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebiets eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.			Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.		

<p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Im Hinblick auf den der Stadt 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.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOVV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOVV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen unser Dienststellenleiter Herr Averbeck von unserer Betriebsstelle in Thülsfelde, Telefon: 04495 924111 in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplans gebeten.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>

2 EWE NETZ GmbH				03.07.2014	
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	x	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
<p>Wir haben den Planentwurf mit Begründung im Internet eingesehen. Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Aufbau Versorgungsnetze</u></p> <p>Die Versorgungsnetze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 221 müssen neu erstellt werden. Um die Erschließung im Sinne des § 30, Absatz 1 Baugesetzbuch sichern zu können, muss die erforderliche Bauzeit zum Verlegen der Versorgungsleitungen eingeplant werden.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>		
<p>Über Art und Umfang der zu erstellenden Versorgungsnetze können wir erst nach Feststellung des Energiebedarfs genauere Angaben machen. Es muss sichergestellt sein, dass unsere Leitungstrassen, Stations- und Verteilerplätze usw. im Baugebiet untergebracht werden können, um eine ausreichende und sichere Energieversorgung zu gewährleisten.</p> <p>Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so konstruiert sein, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, die Beseitigung von Störungen, Rohrnetzkontrollen und Ähnliches problemlos durchgeführt werden können. Einzelheiten werden wir von Fall zu Fall mit dem Baulast- und Planungsträger abstimmen.</p> <p>Wir streben eine gemeinsame Verlegung mit allen Versorgungsträgern an und bitten um rechtzeitige Absprache bezüglich des Bauzeitenplanes.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>		
<p><u>Erkundigungs- und Sicherungspflicht</u></p> <p>Jeder muss damit rechnen, dass auf öffentlichen und privaten Grundstücken Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind. Daher besteht im Interesse von Sicherheit und Schutz die „Erkundigungs- und Sicherungspflicht“. Bauplanende und bauausführende Firmen müssen angewiesen werden, sich aktuelle Planauskunft bei der EWE NETZ GmbH einzuholen.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>		

3 Deutsche Telekom				09.07.2014	
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	x	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:					
<p>Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.</p>			Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.		
<p>Das neue Gewerbegebiet soll an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen werden.</p> <p>Leider stehen zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebiets die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Versorgung des Baugebiets bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 138, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 234-6550, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>			Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.		

4 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr				14.07.2014	
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	x	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
<p>Das Plangebiet liegt zwischen der Gemeindestraße „Bookgastweg“ und der „Umgehungsstraße (L 832)“ am nördlichen Rand der Bebauung von Friesoythe. In Bezug auf die Landesstraße 832 (Umgehungsstraße) liegt das Plangebiet außerhalb der Ortdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG).</p>					
<p>Vorgesehen ist die Ausweisung eines Wohnbaugebietes.</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der Straßenbauverwaltung Lingen keine Bedenken.</p> <p>Der folgende Hinweis ist in den Bebauungsplan unter „Nachrichtliche Hinweise“ aufzunehmen.</p>			Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.		

<p>Der folgende Hinweis ist in den Bebauungsplan unter „Nachrichtliche Hinweise“ aufzunehmen.</p> <p>„Von der Landesstraße 832 (Umgehungsstraße) gehen Emissionen aus. Für das neue Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden“.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich um Übersendung von 2 Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Der Hinweis wird insofern beachtet, dass er in die Begründung aufgenommen wird.</p>
---	--

5 Friesoyther Wasseracht				16.07.2014	
Die Stellungnahme beinhaltet	Anregungen	x	Hinweise		
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
<p>Gemäß dem Entwurf ist nördlich des Streeks ein Unterhaltungstreifen von 5,0m vorgesehen. Daran angrenzend sind Flächen für ein Regenrückhaltebecken, öffentliches Grün und eine Wohnbaufläche. Letztere kollidiert mit den Satzungsbestimmungen der Friesoyther Wasseracht, wonach die Errichtung baulicher Anlagen beidseitig von Gewässern II. Ordnung in einem Abstand von 10,0 m untersagt ist. Der Bauteppich unterschreitet diese Grenze. Darüber hinaus lehrt die Erfahrung, dass im nicht überbaubaren Bereich der Grundstücke baurechtlich nicht genehmigungspflichtige Anlagen wie Gartenhäuser, Spielanlagen etc. errichtet werden, die den Aufgaben der Wasseracht zuwider laufen.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>		
<p>Die Friesoyther Wasseracht fordert daher die Wohnbaufläche nördlich des Streeks in der Tiefe um 5,0 m zu verkleinern und diesen Streifen dem öffentlichen Grün zuzuordnen.</p>			<p>Der Hinweis wird beachtet, die Räumstreifen werden beiderseits des Streek auf insgesamt 10 m erweitert.</p>		

6 Landkreis Cloppenburg				23.07.2014	
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	x	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
<p>Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes bestehen Bedenken.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass ein Bebauungsplan gem. §13a Abs. 1 BauGB das Ziel einer Wiedernutzung, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung besitzt. Zwar erfüllt das vorliegende Plangebiet die Voraussetzung der nicht zu überschreitenden Flächengröße, jedoch besteht aus Sicht des Landkreises keine Entwicklung des Innenbereiches, sondern wird vielmehr ausschließlich in den Außenbereich hineinentwickelt und nicht lediglich ein kleine Teilfläche des Außenbereiches einbezogen.</p> <p>Eine bereits vorliegende Darstellung im Flächennutzungsplan stellt zudem ebenfalls keine Grundlage für ein solches Verfahren dar.</p> <p>Eine analoge Stellungnahme zur Entwicklung des Plangebietes wurde seitens des Landkreises bereits im September 2013 auf Anfrage eines Planungsbüros abgegeben.</p>			<p>Der Hinweis beachtet. Es wird ein „normales“ Bebauungsplanverfahren durchgeführt, somit wird die Durchführung einer 2. Öffentlichen Auslegung erforderlich. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes weitgehend aus Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden, die kein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan erforderlich.</p>		
<p>In der Begründung auf Seite 7 wird auf die Verkehrslärmsituation im Plangebiet eingegangen. Hierbei wird sich auf ein Schallgutachten aus dem Jahre 2003 berufen, welches im Zuge der Planung der nördlichen verlaufenden Entlastungsstraße erstellt wurde. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind aktuelle Aussagen darüber zu treffen, ob und ggf. inwiefern sich die Verkehrszahlen seit 2003 entwickelt haben. Ferner sollte das schalltechnische Gutachten von damals den Planunterlagen beigelegt werden.</p>			<p>Es liegen Verkehrszahlen der Stadt Friesoythe über die tatsächliche Verkehrsbelastung der Entlastungsstraße vor.</p> <p>Die Verkehrszählung aus dem Jahr 2010 ergibt eine Verkehrsbelastung von bis 4.781 Kfz/24 Std. (DTV-Wert). Die Prognose im Schallgutachten legt 5.250 Kfz/24 Std. (DTV-Wert) zugrunde. Somit deckt sich die reale Verkehrsentwicklung mit dem Prognoseansatz, auch bei Einrechnung einer künftigen Steigerung der Verkehre.</p>		
<p>Wasserwirtschaft</p> <p>Gegen den Entwurf des o. a. Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Dinge sind zu beachten:</p> <p>1. Oberflächenentwässerung:</p> <p>Die Berechnung der Volumina muss mit $1,31/(s \cdot ha)$ erfolgen. Die Art der konstruktiv sicheren Ableitung des Drosselabflusses muss noch festgelegt werden.</p> <p>Eine Drosselung auf 1,2 l/s macht aus betrieblichen Gründen keinen Sinn und ist technisch nicht vernünftig realisierbar.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>		

<p>Die Ablaufmenge der konstruktiv gewählten Öffnung muss in 10 cm Schritten (gleichmäßig verteilt) über den Bereich zwischen der maximalen rechnerischen Wasserspiegeldifferenz zur Minimalen, ermittelt werden. Ein Abzug für Verluste der Rückschlagklappe ist zu berücksichtigen.</p> <p>Um die Becken ist ein Unterhaltungsweg anzulegen. Dies wurde in Grundzügen mit dem Planungsbüro Thalen vorabgestimmt.</p> <p>2. Gewässer:</p> <p>Gewässerverrohrungen, z.B. für Überfahrten, müssen rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden. Die Dimensionierung der Verrohrung sollte mit der Friesoyther Wasseracht abgestimmt werden und mind. Für den Wasserabfluss eines 100-jährigen Hochwasserereignisses bemessen sein.</p> <p>Für das Gewässer Streek ist grundsätzlich die Satzung der Wasseracht zu beachten.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet, die Räumstreifen werden auf 10 m ausgeweitet.</p>
<p><u>Naturschutz und Landschaftspflege</u></p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Auf Seite 9 der Begründung wird ausgeführt, dass südlich und nördlich des Wasserzuges „Streek“ Gewässerräumstreifen festgesetzt werden. Diese werden im Bebauungsplan nicht entsprechend bezeichnet. Es findet sich lediglich die Festsetzung „öffentliche Grünfläche“. Eine textliche Festsetzung bezüglich der Nutzung fehlt.</p> <p>Der öffentlichen Grünfläche im nördlichen Bereich des Flurstücks 192/17 wurde keine Zweckbestimmung wie z.B. Oberflächenentwässerung oder Pflanzfläche zugewiesen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, der Hinweis wird beachtet und die Planunterlagen geändert.</p>

7 Kabel Deutschland				24.07.2014
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (M 1:500) dargestellt ist.				
Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können..			Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.	

Marie-Curie-Straße 1
 26129 Oldenburg
 T 0441 361164-90
 info@lux-planung.de
 www.lux-planung.de



Oldenburg, den 03.09.14

M. Lux