

Stadt Friesoythe

Bebauungsplan Nr. 221 „Nördlich Bookgastweg“

Verfahrensstand:

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

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

- | | |
|--|------------|
| 1. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr | 12.11.2014 |
| 2. OOWV | 14.11.2014 |
| 3. Landkreis Cloppenburg | 26.11.2014 |
| 4. Kabel Deutschland | 28.11.2014 |

Folgende Träger die antworteten, haben keine Anregungen geäußert:

Folgende Bürger haben Hinweise/Anregungen geäußert:

- | | |
|----------------------------------|------------|
| 1. Herr Wichmann, Bookgastweg 16 | 28.10.2014 |
|----------------------------------|------------|

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr				12.11.2014
Die Stellungnahme beinhaltet	Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	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 Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG).</p>				
<p>Vorgesehen ist die Ausweisung eines Wohnbaugebietes. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der Straßenbauverwaltung Lingen keine Bedenken.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Der folgende Hinweis ist in den Bebauungsplan unter „Nachrichtliche Hinweise“ aufzunehmen: „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 beachtet, er wird in die Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet,</p>	

2 OOWV				14.11.2014
Die Stellungnahme beinhaltet	Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
<p>In unserem Schreiben vom 23.06.2014 - T la-428/14/Sa/will - haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem o.g. Vorhaben abgegeben.</p> <p>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.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>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.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>	

<p>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.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>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.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
<p>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.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW-Arbeitsblatts W 400-1 wird gebeten</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<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 (Grundsatz) 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 OOWV 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 Brandverhütungssingenieur 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 OOWV 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 Avertebeck 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>

3 Landkreis Cloppenburg				26.11.2014	
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	x	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme				Abwägungsvorschlag	
<p>Zum Entwurf des Bebauungsplanes nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>Bauleitplanung</u></p> <p>Der Bebauungsplan schließt mit der textlichen Festsetzung 1.1 in den Allgemeinen Wohngebieten u.a. die nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) aus. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Handwerksbetriebe sind dagegen in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig. Ich empfehle auch diese Nutzung auszuschließen. Ansonsten sollte in der Begründung erläutert werden, warum die sonstigen nicht störenden Handwerksbetriebe ausnahmsweise zulässig sind.</p>				<p>Es wird dem Hinweis gefolgt und in die textliche Festsetzung redaktionell aufgenommen, dass „nicht störenden Handwerksbetriebe“ auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.</p>	

<p>Nach der textlichen Festsetzung Nr. 2 sind bei Neubauten und bei Anbauten Gebäudelängen von 18 m zulässig. Gemeint ist sicherlich, dass insgesamt (Neubau und Anbau) die Gesamtlänge der Gebäude 18 m nicht überschreiten darf, wobei Garagen und Nebenanlagen bei der Gebäudelänge nicht mitzurechnen sind. Die textliche Festsetzung sollte entsprechend umformuliert werden.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 6 ist fehlerhaft. Eine Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlage ist unbestimmt, wenn die als Grundlage für die Festsetzung der dafür maßgeblichen Bezugspunkte herangezogen Verkehrsfläche im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses weder fertiggestellt ist, noch der Bebauungsplan die Höhenlage dieser Verkehrsfläche festsetzt oder die Ausbauplanung bereits abgeschlossen ist (vgl. OVG NRW, Urteil vom 15.02.2012, -10 D 46/10.NE). Die Festsetzung ist zu korrigieren.</p>	<p>Es wird dem Hinweis gefolgt und die Formulierung überarbeitet.</p> <p>Die textliche Festsetzung wird entsprechend dem Hinweis überarbeitet, als Bezugshöhe mit die Höhe der benachbarten Umlandstraße festgesetzt.</p>
<p>Auf der Planurkunde fehlt ein Hinweis auf die unter der textlichen Festsetzung Nr. 8 angegebenen DIN-Vorschrift. Verweis eine Festsetzung auf eine DIN-Vorschrift und ergibt sich erst aus der Vorschrift, unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, muss die Gemeinde sicherstellen, dass die Betroffene auch von der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können. Dies kann sie dadurch bewirken, dass sie die in Bezug genommene DIN-Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit hält und hierauf in der Planurkunde hinweist.</p>	<p>Es wird ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.</p>
<p>Auf der Planzeichnung ist bei den Verfahrensvermerken eine Präambel zu ergänzen.</p> <p>Das Planzeichen 15.14 dient der Abgrenzung von Art und Maß der Baulichen Nutzung, Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden mit dem Planzeichen 15.6 umgrenzt. Die Flächen, auf denen sich die Aussagen der textlichen Festsetzung Nr. 8 beziehen, sind entsprechend mit dem Planzeichen 15.6 zu umgrenzen. Das Planzeichen 15.14 kann in diesem Zusammenhang entfallen.</p>	<p>Die Präambel ist in der Planzeichnung enthalten.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, es wird das Planzeichen 15.6 verwendet.</p>
<p>In Kpt. 1.2 im 1. Absatz ist als Rechtsgrundlage § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) anzugeben. Im 3. Abs. ist "i.V.m. 13a Abs. 2 BauGB" zu streichen.</p> <p>Die Aussagen im Umweltbericht (Kpt. 5.1) sind zu berichtigen. Die Planung dient nicht der Festsetzung eines Misch- und Gewerbegebietes sondern eines Allgemeinen Wohngebietes.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet, die Begründung wird geändert.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, der Umweltbericht wird geändert.</p>

<p>Unter 5.3 ist das BauGB als Rechtsgrundlage anzugeben.</p> <p>Die Förderung von Klimaschutz und Maßnahmen zur Klimaanpassung sind Planungsgrundsätze, die gemäß § 1a Abs. 5 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Diesbezüglich ist die Begründung zu ergänzen. Zudem sind die Aussagen unter 5.3.6 im Umweltbericht zu erläutern, warum keine Möglichkeit gesehen wird, im Bebauungsplan konkrete Maßnahmen zur Nutzung neuer Energien festzusetzen.</p> <p>Zudem sollte das schalltechnische Gutachten den Planunterlagen beigelegt werden. Hierauf hatte ich bereits in meiner Stellungnahme vom 23.07.2014 hingewiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die Begründung und der Umweltbericht werden ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p><u>Naturschutz</u></p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den v.g. Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Der Begründung ist eine tabellarische Übersicht zu den bereits in Anspruch genommenen Maßnahmeflächen für den Ersatzflächenpool und dem verbliebenen noch zur Verfügung stehenden Kompensationsüberschuss auf den Flächen beizufügen.</p> <p>Damit jeder Bürger nachvollziehen kann, wo der externe Ersatzflächenpool der NLG liegt, ist der Begründung eine Karte beizufügen und die zugeordnete Ersatzfläche zu kennzeichnen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet, der Umweltbericht wird geändert.</p>

<p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Die vorgesehene Gewässerverrohrung ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>Die Dimensionierung der Verrohrung sollte mit der Friesoyther Wasseracht abgestimmt werden und muss mindestens für den Wasserabfluss eines 100-jährigen Hochwasserereignisses bemessen sein.</p> <p>Im Rahmen des Antrags ist nachzuweisen, dass das Überschwemmungsgebiet des Streek durch die Verrohrung nicht nachteilig beeinflusst wird.</p> <p>Im östlichen Bereich des Planbereiches verläuft das Gewässer „Streek“ der Friesoyther Wasseracht. Hierbei handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung.</p> <p>Nach § 6 Abs. 8 und 9 der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes Friesoyther Wasseracht Landschaftspflege- und Gewässerunterhaltungsverband Nr. 106 in Friesoythe, Landkreis Cloppenburg vom 17.01.1995 ist an Gewässern II. Ordnung ein Uferrandstreifen von mindestens zehn Metern Breite von der Errichtung baulicher Anlagen sowie jeglicher sonstiger Nutzung freizuhalten. Sofern von dieser Abstandsregelung abgewichen werden soll, ist dies mit der Friesoyther Wasseracht abzustimmen.</p> <p>Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass alle wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (z.B. die Einleitung von Niederschlagwasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer, Grabenverrohrungen) im Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen sind.</p> <p>Erforderliche wasserrechtliche Planfeststellungen, Plangenehmigungen, Genehmigungen oder Erlaubnisse werden durch die gemeindliche Bauleitplanung nicht ersetzt. Sie sind daher stets gesondert bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Entwässerungsplanung beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er wird in der Planung bereits beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Entwässerungsplanung beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Entwässerungsplanung beachtet.</p>
<p><u>Brandschutz</u></p> <p>Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von: 48 cbm pro Stunde (800 l/min) bei WA, o. MD über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden.</p> <p>Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>

7 Kabel Deutschland				24.07.2014	
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	x	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 16.10.2014. Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.</p>					
<p>Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>		

Folgende Bürger haben Hinweise/Anregungen geäußert:

1 Herr Wichmann				28.10.2014
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	x	Hinweise
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
Anfrage auf Änderung der Nutzungsgrenze im Bereich seines Grundstücks am Bookgastweg.			Dem Hinweis wird gefolgt. Im Bereich des Bookgastweg 16 wird die Nutzungsgrenze und Baugrenzen geringfügig verändert. Der Bebauungsplan wird redaktionell geändert, da die Grundzüge der Planung nicht berührt und keine Nachbarn betroffen sind.	

Im Technologiepark Nr. 4
 26129 Oldenburg
 T 0441 998 493 - 10
 info@lux-planung.de
 www.lux-planung.de



Oldenburg, den 10.01.2015

M. Lux