

Stadt Friesoythe

Bebauungsplan Nr. „143 III „Nordöstliche Entlastungsstraße/Grüner Hof“

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge
nach Behördenbeteiligung
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

- | | |
|--|------------|
| 1. EWE NETZ GmbH | 04.01.2017 |
| 2. OOWV | 13.01.2017 |
| 3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr | 24.01.2017 |
| 4. Deutsche Telekom | 26.01.2017 |
| 5. Landkreis Cloppenburg | 25.01.2017 |

Folgende Träger die antworteten, haben keine Anregungen geäußert:

- | | |
|--|------------|
| 6. Landwirtschaftskammer Niedersachsen | 03.01.2017 |
|--|------------|

1 EWE Netz		04.01.2017
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Im Plangebiet können sich Versorgungsanlagen der EWE NETZ GmbH befinden. Über die genaue Art und Lage etwaiger Anlagen informieren Sie sich bitte im Rahmen einer Planauskunft. Diese ist abrufbar über unsere Internetseite http://www.ewe-netz.de/kommunen/sarvioal-leitungsplaene-abrufen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere Betriebsarbeiten erforderlich werden, 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.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachtet.</p>	

2 OOWV	13.01.2017
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>wir haben den oben genannten Bebauungsplan zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</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 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>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 Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen 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>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 des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</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>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.</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 gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Averbeck von unserer Betriebsstelle in Thülsfelde, Tel: 04495 / 924111, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>
--	---

<p>Zu der 40 m Baubeschränkungszone ist folgender Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen:</p> <p>Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG</p> <p>Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen, 2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. 	<p>Die Ausführungen werden beachtet, die Hinweise zur 40 m Baubeschränkungszone werden in die Planunterlagen aufgenommen und beachtet.</p>
<p>- Entlang der Landesstraße 832 ist bis auf den Bereich der vorhandenen Zufahrt ein entsprechendes Zu- und Abfahrverbot durch Planzeichen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>- Aus den genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße in Absprache mit dem Straßenbaulasträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 und Abs. 3 NStrG).</p>	<p>Die Ausführungen werden beachtet, die werden in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>- Das Plangebiet ist entlang der L 832 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG).</p> <p>- Für die Anlegung des Regenrückhaltebeckens (RRB) im Norden des Plangebietes ist die RPS 2009 (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) zu beachten. Demnach muss das RRB bei V zul. = 100 km/h einen Abstand von mind. 7,50 m vom Fahrbahnrand der Landesstraße 832 aufweisen.</p> <p>- Die Unterhaltung des RRB über eine Zuwegung von der Landesstraße 832 kann aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zugelassen werden. Die Zuwegung hat rückwärtig über eine Stadtstraße zu erfolgen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>

<p>Zusätzlich bitte ich, den folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen bzw. zu korrigieren:</p> <p>„Von der Landesstraße 831 und der Landesstraße 832 gehen erhebliche Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.“</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziff. 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung..</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

4 Deutsche Telekom		26.01.2017
Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>		
<p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauteilung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Barger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>	

5 Landkreis Cloppenburg		15.07.2013
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p><u>Bauleitplanung</u></p> <p>Grundsätzliche Bedenken aus bauleitplanerischer Sicht bestehen nicht. Ich möchte jedoch auf folgendes hinweisen:</p> <p>Auf Seite 3 dritter Absatz wird das Plangebiet mit einer Größe von 1,3 ha im letzten Absatz mit 1,5 ha angegeben. Die Aussagen sind zu überprüfen und anzugleichen.</p> <p>Die Ausführungen in 2.2 Flächennutzungsplanung lassen nicht erkennen in wie weit durch die beabsichtigte Planung die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde aufrechterhalten wird. Der Hinweis, dass eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgenommen wird, reicht hierfür nicht aus. Es ist darzustellen, wie sich die Änderungen in den Bauflächen in das städtebauliche Gefüge auswirken.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet, die Begründung geändert.</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend des Hinweises ergänzt.</p>	

<p>Zudem ist im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dargestellt. Auch diese Fläche wird in eine Baufläche umgewandelt. Die Stadt stellt allerdings nicht dar, wie die von dieser Fläche ausgehende Schutzfunktion zukünftig erreicht werden soll. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Die schalltechnische Berechnung zur Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen lag den Unterlagen nicht bei und ist im nächsten Verfahrensschritt vorzulegen.</p>	<p>Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend des Hinweises ergänzt.</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend des Hinweises ergänzt.</p>
<p><u>Naturschutz</u></p> <p>Auf Seite 9 der Begründung wird ausgeführt, dass entlang der Westseite zur Einbindung der relativ hohen Mehrfamilienhausbebauung eine 3 m Pflanzfläche als private Grünfläche festgesetzt wird. Es wird nicht ausgeführt was hier gepflanzt werden soll. Ohnehin ist ein 3 m breiter Pflanzstreifen nicht geeignet eine Ein- oder Durchgrünung zu gewährleisten. Hier müsste ein mindestens 5 m breiter Gehölzstreifen bestehend aus standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern festgesetzt werden.</p> <p>Im Bebauungsplan wird der Pflanzstreifen als „Gehölz-Erhaltungsfläche“ festgesetzt. Dies würde voraussetzen, dass hier bereits Gehölze vorhanden sind. Bezüglich des Pflanzstreifens ist eine textliche Festsetzung aufzunehmen, was hier gepflanzt werden soll. Die Stadt muss gem. § 178 BauGB das Pflanzgebot auf privaten Grundstücken gegenüber den Eigentümern zeitnah durchsetzen.</p>	<p>Es handelt sich um einen vorhandenen Gehölzstreifen. Es wird dem Hinweis gefolgt, die Pflanzbindungsfläche auf 5 m verbreitert und über eine textliche Festsetzung ergänzt.</p>

<p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass alle wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (z.B. die Einleitung von Niederschlagwasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer) im Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen sind.</p> <p>Die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens muss in Abstimmung mit meiner Unteren Wasserbehörde erfolgen. Bei der Berechnung des Regenrückhaltebeckens ist die DWA A- 117 zu beachten. Bei der Dimensionierung des Stauvolumens muss mit einem Regen, der der Statistik nach 1 mal in 10 Jahren auftritt, gerechnet werden. Es ist eine Drosselung auf 1,31/(s*ha) bei der Berechnung anzusetzen.</p> <p>Für den Bebauungsplan muss für den gesamten Geltungsbereich, auch für die westlich gelegenen Bauflächen, eine Regenwasserrückhaltung nachgewiesen werden.</p> <p>Zwingend zu befestigende Flächen sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig (Rasengittersteine etc.) zu gestalten. Durch die oberflächliche Versickerung wird ein größtmöglicher Grundwasserabstand und somit Schutz erreicht. Insbesondere Zuwegungen und Parkplätze sollten unter Berücksichtigung der DWA-A 138 geplant werden.</p> <p>In Bezug auf die Qualität des in die anschließenden Gewässer weiterzuleitenden Regenwassers muss ein Nachweis gemäß der DWA M 153 in dem wasserrechtlichen Antrag beigefügt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Es wird ein Antrag zur Oberflächenentwässerung mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p><u>Denkmalschutz</u></p> <p>Bodendenkmalpflege Durch die Baumaßnahme sind keine bodendenkmalpflegerischen Belange betroffen.</p> <p>Baudenkmalpflege Durch die Baumaßnahme sind keine baudenkmalpflegerischen Belange betroffen.</p> <p>Baukultur, historische Kulturlandschaft, Ortsbildpflege Aus Gründen der Ortsbildpflege wird angeregt im nicht überbaubaren Bereich des Plangebietes entlang des „Niedersachsenrings und der Straße „Grüner Hof“ eine Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen wie Eichen oder Buchen vorzusehen. Vorgeschlagen werden ca. 20 Einzelbäume.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>.....?</p>

9 EWE NETZ GmbH		18.07.2013
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Wir haben die Planentwürfe und Begründungen im Internet eingesehen. Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Erkundigungs- und Sicherungspflicht 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“.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet bzw. abgestimmt.</p>	
<p>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>	

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



Oldenburg, den 19.05.2017

M. Lux