

## Entscheidungsvorgänge zu Hinweisen/ Einwendungen im Bauleitplanverfahren

**Bezeichnung der Maßnahme:**      Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 238 „Schlattbohm“

**Verfahrensgang:**                      Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 & § 4 Abs. 3 BauG

**Folgende Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange haben ihre Bedenken und Anregungen vorgetragen:**

Nr.	Eingegangene Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung
<b>1</b>	<b>Stellungnahme Landkreis Cloppenburg vom 10. Oktober 2021</b>	
	<p><u>Bauleitplanung</u>                      Wie der Stellungnahme meiner Unteren Naturschutzbehörde zu entnehmen ist, wird in der Eingriffsregelung der Versiegelungsgrad zu gering berechnet, demzufolge ein höherer Kompensationsbedarf erforderlich ist. Der zusätzliche Kompensationsbedarf sollte im Bereich der angegeben Standorte nachgewiesen werden. Sofern auf ein im Verfahren bislang nicht angegebenen Standort zurückgegriffen werden muss, ist der Bebauungsplan erneut (eingeschränkt) auslegen.                      Auf Grund der fehlenden Angaben zu der geplanten weiteren Kompensation können sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange keine Hinweise bzw. Anregungen zu der in Aussicht genommenen zusätzlichen Fläche und den geplanten Maßnahmen abgeben.                      Es kann daher nicht abschließend geprüft werden, ob überhaupt die Fläche zur Verfügung steht, noch in wie weit die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Fläche aufwertungsbedürftig bzw. aufwertungsfähig ist.</p>	<p>Die Planzeichnung sowie die Begründung wird um die Hinweise und Anmerkungen ergänzt. Der Kompensationsbedarf wird gemäß einem zusätzlichen möglichen Versiegelungsgrad von 50% zzgl. der GRZ ergänzt. Die Ausgleichsflächen werden dem entsprechend angepasst.</p>

<p>In Anbetracht der notwendigen schallabschirmenden Wirkung der Gebäude im WA1 ist zusätzlich eine bedingende Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB erforderlich. Dem vorliegenden schalltechnischen Bericht des Ingenieurbüros Zech liegt ein Bebauungskonzept mit diversen Parameter zu Grunde. Ein Teil der Annahmen sind bereits im Bebauungsplan zwingend festgesetzt. Bislang nicht zwingend festgesetzt wird die Errichtung der schallabschirmenden Gebäude selbst. Nur bei Errichtung des im Bebauungskonzeptes vorgesehen geschlossenen Gebäuderiegels und unter Beachtung der textlichen Festsetzungen kann die Stadt im Rahmen ihrer Abwägung zu dem Ergebnis kommen, dass mit dem Bebauungsplan gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Es ist textlich festzusetzen, dass zunächst der dem Schallgutachten zu Grunde liegende Gebäuderiegel im WA1 errichtet werden muss, bevor die Flächen im WA2 und WA3 bebaut werden können und es ist zeichnerisch festzusetzen an welcher Stelle die schallabschirmenden Gebäude im WA1 zu errichten sind.</p> <p>Der erste Satz der textliche Festsetzung "1.4.3 Schutz von Aufenthaltsbereichen im Freien" sollte wie folgt lauten:</p> <p>„In den gekennzeichneten Bereichen sind...ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen ausgeschlossen"</p> <p>Bei den Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (Ziff. 1.5.1) handelt es sich nicht um Festsetzungen des Bebauungsplans. Festsetzungen können nur für Flächen innerhalb des Geltungsbereiches getroffen werden. Die Ausführungen zu den Kompensationsmaßnahmen sind als Hinweis auf der Planzeichnung aufzunehmen.</p>	<p>Die Planzeichnung sowie die Begründung werden entsprechend der Anmerkungen angepasst. Es wird festgelegt das der Gebäuderiegel des Baufensters WA 1 vor den Gebäuden der Baufenster WA 2 &amp; WA 3 errichtet werden muss. Zusätzlich wird ein Mindestbaufenster für den Gebäuderiegel des Baufensters WA 1 festgelegt.</p> <p>Die Planzeichnungen werden entsprechend der Anmerkung angepasst.</p> <p>Die Planzeichnungen werden entsprechend der Anmerkung angepasst.</p>
--	--

<p>In den textlichen Festsetzungen "1.4.2. Schallschutz von Schlafräumen" und "1.4.3 Schutz von Aufenthaltsbereichen im Freien" wird auf gekennzeichnete Bereiche Bezug genommen, die in der Planzeichnung nicht enthalten sind. Ich bitte diese Bereiche durch unterschiedliche Schraffur im Plan zu kennzeichnen (s. Anlage 5.2 im Schallgutachten).</p> <p>In meiner Stellungnahme vom 06.08.2021 habe ich empfohlen, auf die Festsetzung und Vermassung des im Straßenraum geplanten Verkehrsgrüns zu verzichten. Sofern diese Grünflächen festgesetzt werden, sind sie zwingend umzusetzen. Im vorliegenden Entwurf wird das Verkehrsgrün weiterhin festgesetzt, allerdings ohne die bisherige Vermassung. Die Stadt muss sich hier entscheiden. Sofern nicht auf die zeichnerische Festsetzung der Fläche verzichtet wird, muss die Fläche vermesst werden.</p> <p>Ferner weise ich erneut darauf hin, dass die Lage der im nordwestlichen Bereich des Plangebietes festgesetzten "Knödellinie" (Planzeichen 15.14) zwischen dem WAI und WA2 zu vermessen ist.</p> <p>Die Inhalte des Umweltberichtes umfassen u.a. die Darstellung der Bestandsituation der Umwelt und der Auswirkungen der Plandurchführung, die Darstellung der nach der städtebaulichen Eingriffsregelung erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, die Darstellung von Planungsalternativen, die geplanten Überwachungsmaßnahmen sowie eine allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes. Die Abwägung ist Bestandteil der Begründung. Die Ausführungen im Umweltbericht unter Ziffer 2.1 bis 2.1.3.3 sind daher in die Begründung zu übernehmen.</p> <p>Zudem ist eine Betrachtung von städtebaulichen Alternativen zum Zeitpunkt der Auslegung nicht mehr üblich. Eine Betrachtung der Planungsalternativen findet lediglich im Umweltbericht hinsichtlich der Vermeidungsmöglichkeiten statt.</p>	<p>In die Planzeichnung wird die Schraffur des Schallschutzgutachten der Anlage 5.2 übernommen.</p> <p>Die Begründung und die Planzeichnung werden entsprechend der Anmerkung überarbeitet. Es wird auf die Festlegung als Verkehrsgrün verzichtet.</p> <p>Die Planzeichnung wird entsprechend der Anmerkung angepasst.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend der Anmerkungen überarbeitet. Die Ausführungen des Umweltberichtes der Punkte 2.1 – 2.1.3.3 werden in den Bereich der Abwägung innerhalb der Begründung übernommen.</p> <p>Die Begründung wird um die Anmerkungen ergänzt.</p>
--	--

<p><u>Wasserwirtschaft</u> Es wird darauf hingewiesen, dass alle wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (z.B. der Bau von Regenrückhaltebecken, Gewässerverrohrungen, Gewässerverlegungen., Einleitungen) im Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen sind.</p> <p>Westlich des Plangebiets verläuft das Gewässer „7-01.1.1.2“ (Gewässer III. Ordnung. Bezüglich der einzuhaltenden Abstände zu diesem Gewässer (Uferrandstreifen, Räumstreifen usw.) ist vorab der zuständige Wasser- und Bodenverband Friesoyther Wasseracht zu beteiligen.</p> <p><u>Naturschutz</u> In der Eingriffsbilanzierung auf Seite 70 des Umweltberichtes wird unter dem Punkt 13.7.3 die geplante versiegelte und unversiegelte Fläche angegeben. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet mit 0,3 und 0,4 angegeben. Wie sich die Werte in der Eingriffsbilanzierung zusammensetzen kann ich nicht nachvollziehen, da die versiegelten und unversiegelten Flächen jeweils nur als ein Wert genannt werden. Bei einer Gesamtfläche von 16.195,8 qm entspricht die versiegelte Fläche von 6.432 qm einem Versiegelungsgrad von ca. 40 %. Da die Überschreitung der Grundfläche nicht eingeschränkt wird, beträgt der Versiegelungsgrad 45 % bei einer GRZ von 0,3 und 60 % bei einer GRZ von 0,4. Damit liegt der geplante Versiegelungsgrad wesentlich höher als in der Eingriffsbilanzierung angegeben und erhöht den Kompensationsbedarf.</p> <p><u>Brandschutz</u> 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 über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich.</p>	<p><u>Wasserwirtschaft</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Planumsetzung berücksichtigt.</p> <p><u>Naturschutz</u> Die Begründung, sowie der Umweltbericht werden entsprechend den Anmerkungen angepasst. Der Versiegelungsgrad wird entsprechend bei einer GRZ von 0,3 mit 45% und einer GRZ von 0,4 mit 60% bemessen. Die Ausgleichsflächen werden entsprechend der Parameter angepasst.</p> <p><u>Brandschutz</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Planumsetzung berücksichtigt.</p>
--	--

	<p>Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder-behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.</p> <p>Die Regularien über die Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend § 4 NBauO und § 2 DVO-NBauO sowie der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr sind zu berücksichtigen und umzusetzen.</p> <p><b>Anmerkung:</b> Sollten Gebäude mit Oberkantefertigfußboden &gt; 7,00 m in diesem Bebauungsplan zugelassen werden, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen öderes ist ein Hubrettungsfahrzeug durch die Gemeinde vorzuhalten, die den zweiten Rettungsweg abbildet. Dabei ist ausdrücklich auf die Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge gemäß § 4 NBauO, § 2 DVO-NBauO sowie die Richtlinie Flächen für die Feuerwehr zu achten.</p>	<p>Anmerkung: Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen und an die zuständigen Ausführungsplaner weitergegeben.</p>
<b>2</b>	<b>Stellungnahme EWE Netz GmbH vom 12. Oktober 2021</b>	
	<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/ oder Anlagen der EWE Netz GmbH</p> <p>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.</p> <p>Sollten durch ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigungen, Neuherstellungen der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches</p>	<p>Die Anmerkungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsplätze mit ein.</p> <p>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>	
<b>3</b>	<b>Stellungnahmen ohne Einwände</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Stellungnahme Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 04. November 2021</b></li> <li>• <b>Stellungnahme Bundesaufsichtsamt für Flugsicherheit vom 03. November 2021</b></li> <li>• <b>Stellungnahme Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg vom 18. Oktober 2021</b></li> <li>• <b>Stellungnahme Niedersächsische Landesforsten Forstamt Ankum vom 08. Oktober 2021</b></li> </ul>	