

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 94

„Niedersächsische Akademie für Brand- und
Katastrophenschutz (NABK) – Standort Loy“

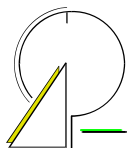
frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

03.08.2011



Träger öffentlicher Belange

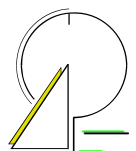
von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
2. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
3. Zentrale Polizeidirektion
Abteilung 5 – Besondere Dienste
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Marienstraße 34-36
30171 Hannover
4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake



Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	
Für diesen Bebauungsplanentwurf bestehen neben grundsätzlichen naturschutzfachlichen, waldrechtlichen, artenschutzrechtlichen und straßenrechtlichen auch denkmalschutzrechtliche Anregungen. Insofern bitte ich, meine Stellungnahme zum Entwurf der 52. Flächennutzungsplanänderung zu berücksichtigen. <i>Stellungnahme zur 52. FNP-Änderung aus naturschutzfachlicher, waldrechtlicher, artenschutzrechtlicher, straßenrechtlicher und denkmalschutzrechtlicher Sicht:</i> <i>Ein Großteil der durch den Parkplatz beanspruchten Fläche, der auf Ebene der qualifizierten Bauleitplanung festgesetzt werden soll, ist bereits Aufforstungsfläche zur Kompensation der 38. Flächennutzungsplanänderung, Teilbereich 3 (Bebauungsplan Nr. 86). Darüber hinaus werden durch die geplante Bebauung zusätzliche Waldflächen in Anspruch genommen. Es ist daher eine geeignete Ersatzaufforstung nachzuweisen und sicherzustellen, dass diese Ersatzaufforstung auch umgehend erfolgt, da die überplante Kompensationsfläche Ersatz für bereits beseitigte Waldflächen ist. Hierzu ist von der Gemeinde rechtzeitig vor Feststellungsbeschluss eine entsprechende Verpflichtungserklärung vorzulegen. Auch dies ist Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit dieser 52. Flächennutzungsplanänderung.</i> <i>Außerdem sollen durch die mit dieser Planung ermöglichte Bebauung ca. 1400 m² des Biotoptyps WLM in Anspruch genommen werden, so dass 12.118 m² (statt 13.518 m²) mit der Folge eines Flächenwertes von 60.590 Wertpunkten zu berücksichtigen sind. Die Eingriffsbilanzierung ist zu überarbeiten.</i> <i>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 14.07.2011 bzw. der Planfeststellungsbeschluss zur Ortsumgehung Loy (B 211) sind zu beachten.</i>	Die Hinweise werden im Folgenden kursiv dargestellt und wie folgt abgewogen: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf den genannten Sachverhalt bezüglich der vorhandenen Kompensationsfläche zur 38. Flächennutzungsplanänderung, Teilbereich 3 (Bebauungsplan Nr. 86) wird im Weiteren im Umweltbericht hingewiesen. Die Gemeinde wird die zur vollständigen Kompensation erforderliche Ausgleichsfläche inkl. durchzuführenden Maßnahmen rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes bzw. Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung nachweisen. Diese Inhalte werden im Weiteren im Umweltbericht detailliert beschrieben. Dem Hinweis wird gefolgt und die Eingriffsbilanzierung dahingehend angepasst. Dem Hinweis wird gefolgt. Die Unterlagen zum Planfeststellungsbeschluss (31.08.2010) sowie die seitens der NLStbV vorgelegten Änderungen werden im Weiteren berücksichtigt. Im Bebauungsplan erfolgt dementsprechend eine kleinflächige Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche in den Randbereichen. Die in Anspruch genommenen Flächen des NABK werden dementsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die aus der B

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<i>Meine Untere Denkmalschutzbehörde weist auf vorhandene Baudenkmale hin (s. Anlage).</i> Die Planzeichnung und die textliche Festsetzung Nr. 6 (Regelungen zur Bauverbotszone/ Baubeschränkungszone) sind in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zu überprüfen und gegebenenfalls zu korrigieren. Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 14.07.2011 bzw. der Planfeststellungsbeschluss zur Ortsumgehung Loy (B 211) sind zu beachten. Auf die Bundesstraße 211 sind die Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG), nicht des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG, s. Kapitel 5.3 der Begründung) anzuwenden. Angesichts der Tatsache, dass mit den textlichen Festsetzungen 1, 2 und 4 ausdrücklich Wohnnutzungen zugelassen werden sollen, ist wegen der Nähe zur Bundesstraße 211 (s. a. EU-Umgebungslärmrichtlinie, Stufe 2) schalltechnisch zu prüfen, ob Lärmpegelbereiche zum Schutz vor Straßenverkehrslärm festzusetzen sind. Der Umweltbericht ist entsprechend um Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu ergänzen. Die Sondergebiete sollten wie folgt festgesetzt werden: "SO NABK" mit der Planzeichenerklärung "Sondergebiete: Zweckbestimmung: Niedersächsische Akademie für Brand- und Katastrophenschutz - Standort Loy". Das Planzeichen Nr. 15.14 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen muss die Sondergebiete 1,2 und 4 auch auf den nicht überbaubaren Flächen abgrenzen und ist in die Planzeichenerklärung aufzunehmen. Für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, s. a. textliche Festsetzung Nr. 9) vermissen wir eine überlagernde Festsetzung z. B. in Form einer Grünfläche, so dass dargelegt werden sollte, wie die Umsetzung der Maßnahmen sichergestellt werden soll.	211 resultierenden Schallimmissionen werden berücksichtigt (s. u.). Dem Hinweis wird gefolgt, die Baudenkmale werden entsprechend der Liste des Landkreises angepasst. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Seitens der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurden hinsichtlich der Einhaltung der Bauverbotszone keine Anregungen vorgetragen. Der Gesetzesbezug zu § 9 (1) FStrG (Fernstraßengesetz) wird korrigiert. Die weiteren Anregungen der NLStbV werden berücksichtigt. Dem Hinweis wird gefolgt. Im Rahmen des Planfeststellungsbeschlusses zur Ortsumgehung Loyerberg – B 211 wurde durch das Büro ZECH, Lingen eine Schalltechnische Untersuchung (08.05.2009) vorgelegt. Entsprechend den hieraus ersichtlichen, prognostizierten Schallimmissionen werden zukünftig die Lärmpegelbereiche III und IV für das allgemein zulässige Betriebsleiterwohnen innerhalb der Sondergebiete festgesetzt und entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben. Der Umweltbericht wird entsprechend um Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ergänzt. Dem Hinweis wird gefolgt. Die Planzeichenerklärung wird angepasst. Dem Hinweis wird gefolgt, die Sondergebiete werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit dem Planzeichen 15.14 (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen) konkret definiert. Dem Hinweis wird gefolgt, zukünftig erfolgt eine Überlagerung mit der Festsetzung als Grünfläche.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Im SO 5 bitte ich die zeichnerische Festsetzung der Baugrenze zu überarbeiten. Es sollte mit zeichnerischer Festsetzung klargestellt werden, ob es sich bei der Straße im Plangebiet um eine Straßenverkehrsfläche handelt (Planzeichen Nr. 6.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung: farbig: goldocker). Ich bitte darum, die Verfahrensleiste zu korrigieren (die Auslegung der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist zu dokumentieren). Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine weiteren Hinweise.	Dem Hinweis wird gefolgt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hier nicht um eine öffentliche Verkehrsfläche im Plangebiet, sondern um die Zufahrt innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die zur Information informell eingetragen wurde. Diese wird zukünftig dezenter dargestellt. Dem Hinweis wird gefolgt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg	
Der Geltungsbereich o. g. Bauleitpläne grenzt an die B 211 außerhalb einer gem. § 5 (4) FStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Der betroffene Streckenabschnitt der B 211 liegt innerhalb der mit Datum vom 31.08.2010, Az.: 3323H-31027-01/09, von der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr planfestgestellten Maßnahme „Neubau der Bundesstraße 211 Ortsumgehung Loyerberg von Bau-km 0+000 bis Bau-km 2+379,056 in der Gemarkung Rastede, Landkreis Ammerland“. Die Belange der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStbV-OL) sind betroffen. Folgendes ist zu beachten: 1. Für den Neubau der B 211 werden Flächen der Nieders. Landesfeuerwehrschiele Loy, bzw. deren Nachfolgeeinrichtung "Nds. Akademie für Brand- und Katastrophenschutz (NABK) - Standort Loy" in Anspruch zu nehmen sein. Benötigt werden diese insbesondere für die Zufahrt von der B 211 zur NABK, da für die Zufahrt im Zuge der B 211 ein Linksabbiegestreifen einzubauen sein wird und für die Verlegung einer Bushaltestelle.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Unterlagen zum Planfeststellungsbeschluss (31.08.2010) sowie die seitens der NLStbV vorgelegten Änderungen werden im Weiteren berücksichtigt. Im Bebauungsplan erfolgt dementsprechend eine kleinflächige Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche in den Randbereichen. Die in Anspruch genommenen Flächen des NABK werden dementsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Diese Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes. Im Bebauungsplanentwurf ist der planfestgestellte Neubau der B 211 gänzlich unberücksichtigt geblieben und die erforderliche Anpassung an den Planfeststellungsbeschluss hat nicht stattgefunden. Der Bebauungsplanentwurf ist zu überarbeiten. Anliegend übersende ich einen Lageplan vom 01.04.2010, in dem die aus dem Planfeststellungsverfahren resultierenden Änderungen zur Einwendung/Stellungnahme der Nds. Landesfeuerwehrschule Loy / Äußerung der Straßenbauverwaltung gegenüber dem Lageplan (Unterlage 7, Blatt 1 der Planfeststellungsunterlagen) dargestellt sind, zu weiteren Verwendung. Die Planfeststellungsunterlagen und der Planfeststellungsbeschluss liegen der Gemeinde vor. 2. Sämtliche Kosten, die aus dem Einbau des Linksabbiegestreifens für die Nutzung der Zufahrt entstehen, sind von der NABK zu tragen. Dies betrifft auch die Ersatzpflanzungen auf dem Gelände der NABK für die zu beseitigenden Gehölze (vgl. anliegenden Lageplan). Ich bitte, mögliche Standorte für die Ersatzpflanzung anzugeben. 3. Das Plangebiet ist durch die vom Verkehr auf der B 211 ausgehenden Schallemissionen belastet. Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind im Bebauungsplanentwurf nicht berücksichtigt worden. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf die Unterlage 11 der Planfeststellungsunterlagen. Aus dem geplanten Baugebiet bestehen keine Ansprüche wegen der von der B 211 ausgehenden Emissionen. Ich bitte, einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufzunehmen. 4. Entlang der B 211 sind die Bestimmungen des § 9 (1) FStrG zu beachten. Eine evtl. Anbindung des geplanten Parkplatzes an den westlich gelegenen Wirtschaftsweg mit Anbindung an die B 211 ist nicht zulässig. Ich bitte daher, entlang der westlichen Grenze des Parkplatzes das Planzeichen "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" nachzutragen. Der Parkplatz: ist mit ei-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die durch die planfestgestellten Maßnahmen zur Umlegung der B 211 entstehenden Kosten bzw. die Regelung von Ersatzpflanzungen sind nicht Inhalt der vorliegenden Bauleitplanung. Dem Hinweis wird gefolgt. Die im Rahmen des Planfeststellungsbeschlusses zur Ortsumgehung Loyerberg – B 211 durch das Büro ZECH, Lingen vorgelegte Schalltechnische Untersuchung (08.05.2009) (Unterlage 11) wird berücksichtigt. Entsprechend den hieraus ersichtlichen, prognostizierten Schallimmissionen werden zukünftig die Lärmpegelbereiche III und IV für das allgemein zulässige Betriebsleiterwohnen innerhalb der Sondergebiete festgesetzt und entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis wird gefolgt. Im Randbereich der Parkplatzfläche wird zukünftig ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Auf die Bestimmungen des § 9 (1) FStrG wird hingewiesen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
ner lückenlosen festen Einfriedigung zu versehen, wenn nicht durch andere Maßnahmen eine direkte Erschließung verhindert wird. Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitpläne. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitpläne einschließlich Begründung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Zentrale Polizeidirektion Abteilung 5 – Besondere Dienste Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34-36 30171 Hannover	
Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches (siehe Vermerk(e) in der beigefügten Kartenunterlage). Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake	
Wir nehmen zu dem o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung: Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 150 des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-	Die Hinweise zur Trinkwasserversorgung sowie zu der vorhandenen Leitungstrasse innerhalb des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen. Die angesprochene Versorgungsleitung DN 150 befindet sich entsprechend dem Lageplan in den Randbereichen des Plangebietes entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und werden im Rahmen weiterer Ausführungsplanungen berücksichtigt. Die nachrichtliche Übernahme bzw. die Festsetzung von Schutzstreifen ist nicht erforderlich.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 199H 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. Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandene Versorgungsleitung als teilweise erschlossen angesehen werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Sondergebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden. 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 Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488/845211 in der Örtlichkeit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	