

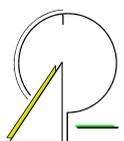
GEMEINDE RASTEDE Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 111 **„Am Dorfplatz“**

Beteiligungsverfahren
gem. § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
+
Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)
und
Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

04.03.2019



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Forstamt Weser-Ems
Geschäftsstelle Oldenburg
Gertrudenstraße 22
26121 Oldenburg
2. EWE NETZ GmbH
zum Stadtpark 2
26655 Westerstede

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
28122 Oldenburg
3. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg
4. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
5. EWE NETZ GmbH
zum Stadtpark 2
26655 Westerstede

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Die Baugrenze soll im nordwestlichen Plangebiet in einem Abstand von lediglich zwei Metern zur eingemessenen Stammmitte der zu erhaltenden Bäumen entlang des Nethener Weges festgesetzt werden. Dieser Abstand ist aus naturschutzfachlicher Sicht für eine Erhaltung der Bäume zu gering. Es ist davon auszugehen, dass infolge der Bebauung die Bäume in ihrem Wurzel- und Kronentraufbereich erheblich beeinträchtigt werden. Zum Abwenden von Schäden sollte dieser Abstand vergrößert werden.</p> <p>Gegen diese Planung bestehen aus abfallrechtlicher Sicht nur dann keine Bedenken, wenn folgende Rahmenbedingungen bei der Planung berücksichtigt werden: Für die zukünftigen Anlieger der im Plangebiet vorgesehenen Stichstraßen gilt, dass die Entsorgung der Rest- und Biomülltonne, Altpapiertonne, gelben Wertstoffsäcke sowie des anfallenden Sperrmülls direkt an der durchgängigen Planstraße zu erfolgen hat, um Rückwärtsfahrten auszuschließen. An den Einmündungen zu diesen Stichen sind an der Planstraße Aufstellorte für Mülltonnen etc. planungsrechtlich abzusichern und zeichnerisch festzusetzen (Planzeichen Nr. 7 der Anlage zur Planzeichenverordnung, Zweckbestimmung Abfall).</p> <p>Der 2. Absatz im Kapitel 3.3 der Begründung ist wie folgt zu fassen: „Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der 73. Flächennutzungsplanberichtigung gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.</p> <p>Im Entwurf der 73. Berichtigung des Flächennutzungsplans (Planzeichnung als Anlage) ist die Rechtsgrundlage von § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu korrigieren.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 16 wird festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume auf Dauer zu erhalten und zu pflegen sind. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig; dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenden Einzelbäume. Somit ist mit 5,00 m ein ausreichender Abstand zu den erhaltenden Bäumen gesichert. Für ein besseres Verständnis wurde in der Planzeichnung auf das Versetzen der Baugrenze bei festgesetzten Bäumen verzichtet, da mit der textlichen Festsetzung Nr. 17 die festgesetzten Bäume entlang des Nethener Weges und der Wilhelmshavener Straße für die Anlage notwendiger Grundstücke auf einer Breite von 5,00 m je Grundstück beseitigt werden dürfen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung von Aufstellorten für die Müllentsorgung als Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB wird nicht für erforderlich gehalten. An den beiden Stichstraßen befinden sich maximal vier Grundstücke, sodass nur eine geringe Anzahl an Abfallbehältern auf die anschließenden Planstraße abgestellt werden müssen. Vergleichbare Situationen mit kurzen Stichstraßen, in denen ebenfalls keine Aufstellflächen festgesetzt wurden, sind in den vergangenen Jahren in den Bebauungsplänen 107, 105, 93 B und 93 A entstanden, ohne dass hier Probleme auftraten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird redaktionell angepasst.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>In der textlichen Festsetzung Nr. 12 sind meines Erachtens die Worte „des Lärmpegelbereiches IV (LBP IV)“ zu streichen, da sich der überwiegende Teil des Beurteilungsbereiches II im Lärmpegelbereich III befindet und der Beurteilungsbereich II als Geltungsbereich der textlichen Festsetzung Nr. 12 allein ausreicht (nur hinweislich: „LBP“ ist nicht die zutreffende Abkürzung für "Lärmpegelbereich", sondern "LPB").</p> <p>In der textlichen Festsetzung Nr. 13 sind meines Erachtens die Worte „und innerhalb des Lärmpegelbereiches IV (LBP IV)“ zu streichen, da sich der überwiegende Teil der Beurteilungsbereiche I und II im Lärmpegelbereich III befindet und die Beurteilungsbereiche I und II als Geltungsbereich der textlichen Festsetzung Nr. 13 allein ausreichen.</p> <p>Außerdem sollten die Worte „Außenwohnbereiche zu vermeiden oder“ gestrichen werden, da sie meines Erachtens nicht im Einklang mit der Rechtsprechung (BVerwG 4 CN 2.06, Urt. v. 22.03.2007, RdNr. 15: „Allerdings ist [...] in besonderer Weise darauf zu achten, dass auf der straßenabgewandten Seite der Grundstücke geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden können.“) stehen, und durch die Worte „zum Schutz der Außenwohnbereiche“ ersetzt werden. Dann würde die textliche Festsetzung Nr. 13 meines Erachtens die Kapitel 7.4 und 8 des schalltechnischen Berichts zu dieser Planung gut umsetzen.</p> <p>Bei der entsprechenden Überarbeitung des Kapitels 5.9 der Begründung bitte ich - in diesem Fall in marginaler Abweichung von Kapitel 7.1 des schalltechnischen Berichts - um Streichung des Wortes „baugenehmigungspflichtigen“, um auch genehmigungsfreie Baumaßnahmen nach der Niedersächsischen Bauordnung zu erfassen.</p> <p>Im schalltechnischen Bericht stimmen die Lärmpegelbereiche nach Einschätzung meiner unteren Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionschutz - nicht mit den nach DIN 4109 festgelegten Bereichen überein. Es wurde ihres Erachtens eine Stufe zu hoch angesetzt. Die damit erhöhten Anforderungen an den Schallschutz wären aber keinesfalls als Nachteil für den Wohnkomfort der späteren Bewohner des Baugebietes anzusehen, weshalb sie nur der Vollständigkeit halber auf diesen Gesichtspunkt hinweist. Gleichwohl sollte dieser Hinweis meiner unteren Bauaufsichtsbe-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf den Lärmpegelbereich IV wurde zur besseren Lesbarkeit aufgenommen. Die Planzeichnung und die Begründung werden redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf den Lärmpegelbereich IV wurde zur besseren Lesbarkeit aufgenommen. Die Planzeichnung und die Begründung werden redaktionell angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichnung und Begründung werden entsprechend angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Lärmpegelbereiche sowie der maßgebliche Außenlärmpegel sind entsprechend der DIN 4109 übernommen und entsprechend im schalltechnischen Bericht angewendet worden. Es wurde lediglich der Lärmpegelbereich II (LPB II) dem Lärmpegelbereich III (LPB III) aufgrund der geringen Ausdehnung (2,00 m) zugeordnet.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>hörde - Sachgebiet Immissionsschutz - der vollumfassenden Ermittlung aller Belange wegen mit den zuständigen Schallgutachtern erörtert und verifiziert werden.</p> <p>Bei dieser Gelegenheit sollte auch auf die Vervollständigung der Dokumentation der Bearbeitungsgrundlagen im Kapitel 9 des schalltechnischen Berichts unter [1] um den gegenüber dem Vorentwurf aktualisierten und geänderten Planentwurf Nr. 111 „Am Dorfplatz“ hingewirkt werden.</p> <p>In der textlichen Festsetzung Nr. 18 ist die Rechtsgrundlage „§ 44 (%) BNatSchG“ zu korrigieren und in der vorletzten Zeile das Wort "Flurstücks" zu ergänzen.</p> <p>In der textlichen Festsetzung Nr. 20 ist die Ziffer „3“ durch das Symbol für einen Paragraphen „§“ zu ersetzen und das Wort „Natur“ ohne Bindestrich zu schreiben.</p> <p>Meines Erachtens sollte im nachrichtlichen Hinweis Nr. 2 die untere Abfallbehörde genannt werden und die dort genannte untere Bodenschutzbehörde in einem neuen nachrichtlichen Hinweis aufgenommen werden („Sollten Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.“). Kapitel 4.5 der Begründung wäre entsprechend zu überarbeiten.</p> <p>Ich rege an, die Flurstücke im nachrichtlichen Hinweis Nr. 9 sowie im Kapitel 4.1 der Begründung auf Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen (von meiner Waldbehörde bin ich bisher auf den Kenntnisstand gesetzt worden, dass die Ersatzaufforstung auf dem Flurstück 174/3 der Flur 2 anstatt der Flur 1 sowie nicht nur auf dem Flurstück 24/23 der Flur 7, sondern auch auf dem Flurstück 25 der Flur 7, jeweils Gemarkung Rastede, durchzuführen ist).</p> <p>Die örtliche Bauvorschrift Nr. 6 lässt Angaben wie z. B. zu verwendende Pflanzenarten oder Qualitäten vermissen, die im Kapitel 6.0 der Begründung aufgeführt sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der schalltechnische Bericht wird entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen werden redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen werden redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden entsprechend korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt die redaktionelle Anpassung der Begründung sowie des nachrichtlichen Hinweises Nr. 9 dahingehend, dass die Flurstücksbezeichnung in Flurstück 174/3, Flur 2, Gemarkung Rastede korrigiert wird. Das Flurstück 25 der Flur 7 der Gemarkung Rastede wird im Hinweis Nr. 9 und der Begründung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Kapitel 4.2.1 der Begründung ist noch mit Kapitel 6.1 des schalltechnischen Berichts - überarbeitet in der Fassung vom 30.10.2018 - hinsichtlich der Beurteilungspegel tags zu harmonisieren.</p> <p>Im letzten Absatz im Kapitel 4.2.2 der Begründung soll im Klammerzusatz („vgl. Kap. 5.5“) sicherlich auf Kapitel 5.9 der Begründung verwiesen werden. Der Verweis sollte entsprechend korrigiert werden, denn erst in jenem Kapitel wird darüber aufgeklärt, dass der Lärmpegelbereich II als Lärmpegelbereich III festgesetzt werden soll.</p> <p>Die Aussage im Kapitel 7.0 der Begründung, bis zur öffentlichen Auslegung werde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt und würden die Ergebnisse in die Planung übernommen, ist angesichts der Ausführungen im Kapitel 4.3 (“bis zum Satzungsbeschluss“) offenbar überholt und zu überarbeiten.</p> <p>Das als Anlage beigefügte städtebauliche Konzept (Stand: 13.11.2018) weicht teilweise vom Planentwurf ab.</p> <p>Meine untere Bauaufsichtsbehörde hat folgende Anregungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zur textlichen Festsetzung Nr. 6: Es sollte ergänzt werden, dass die festgesetzten zulässigen Höhen im Genehmigungsverfahren nachzuweisen sind. 2. Zu den textlichen Festsetzungen Nr. 11 bis 13 sowie 15: Es sollte der Hinweis mit aufgenommen werden, dass die Einhaltung der Festsetzungen im Genehmigungsverfahren zwingend nachzuweisen ist. Die besondere Bedeutung insbesondere in Bezug auf die Außenwohnbereiche (s. o.) ist auch vom Sachgebiet Immissionsschutz meiner unteren Bauaufsichtsbehörde betont worden. 3. Zu den örtlichen Bauvorschriften: Es sollte der Hinweis mit aufgenommen werden, dass die Einhaltung der Vorschriften im Genehmigungsverfahren nachzuweisen ist. <p>Es sollte folgender nachrichtliche Hinweis aufgenommen werden: „Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z.B. Regenwasserzisterne, Haus-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das städtebauliche Konzept wird entsprechend angepasst.</p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt. Im Rahmen des Bauantrages ist grundsätzlich das Einhalten aller Festsetzungen nachzuweisen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Planunterlagen ergänzt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>brunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z.B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt, Lange Straße 36, 26655 Westerstede, anzuzeigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen, z.B. Eigenwasserversorgungsanlage/öffentliche Wasserversorgung) sind auch innerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.“</p> <p>Eine vollumfängliche redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 28122 Oldenburg</p>	
<p>Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanung grenzt westlich an die Landesstraße L 825 „Wilhelmshavener Straße“ innerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die o. g. Bauleitplanung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Dorfplatzes, eines Mischgebietes sowie von Wohngebieten.</p> <p>Das Plangebiet ist über die Gemeindestraßen „Nethener Weg“ und „Spillestraße“ sowie die L 825 erschlossen. Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr- Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), sind als Straßenbaulastträger der Landesstraße L 825 unmittelbar betroffen.</p> <p>Die NLStBV-OL hatte mit Datum vom 20.09.2018 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu dem Bebauungsplan Nr. 111 „Am Dorfplatz“ Stellung genommen. Eine Abwägung der Gemeinde Rastede liegt vor. Die in meiner Stellungnahme gegebenen Anregungen und Hinweise werden im vorliegenden Entwurf der o. g. Bauleitplanung im Wesentlichen berücksichtigt. Die Stellungnahme hat, soweit sachlich noch zutreffend, weiterhin Bestand.</p> <p>Folgendes ist zu beachten: Wie aus Kap. 4.2.2 der Begründung zu entnehmen ist, ist das Plangebiet insbesondere auch durch die vom Verkehr auf der L 825 ausgehenden Emissionen belastet. Ich weise darauf hin, dass aus dem Gebiet der o. g. Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der L 825 ausgehenden</p>	<p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der entsprechende Hinweis ist bereits in den Planunterlagen enthalten.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Emissionen bestehen und bitte einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bauleitplanes aufzunehmen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte wird gefolgt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte wird gefolgt.</p>
<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg</p>	
<p>Die Gemeinde Rastede möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein gemischtes Quartier mit Dorfplatz in der Ortschaft Hahn-Lehmden schaffen. Als Arten der baulichen Nutzung sind drei allgemeine Wohngebiete (WA), sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Dorfplatz vorgesehen. Das Plangebiet befindet sich in integrierter Lage der Ortschaft und grenzt an den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) „NVZ Hahn-Lehmden“ an.</p> <p><u>Die Oldenburgische IHK nimmt zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:</u> Wir hatten uns schon im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit § 4 (1) BauGB zu dem Vorhaben geäußert. Da in allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten kleinflächige Einzelhandelsunternehmen mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m² grundsätzlich zulässig sind, haben wir aufgrund folgender Ausführungen empfohlen, Einzelhandel im Plangebiet generell auszuschließen:</p> <p>Zur städtebaulichen Verträglichkeit Die Gemeinde Rastede orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem im Jahr 2015 von der CIMA Beratung+ Management GmbH erstellten und vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede 2015 (EEK). Die Oldenburgische IHK befürwortet die darin formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen.</p>	<p>Die Stellungnahme der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Das Standort- und Branchenentwicklungskonzept des EEK empfiehlt für integrierte Wohn- und Mischgebiete, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Neuansiedlungen nahversorgungsrelevanter Sortimente im Hauptsortiment entsprechend der lokalen Versorgungsfunktion (vorbehaltlich eines Verträglichkeitsnachweises) unter den folgenden Voraussetzungen möglich sein sollen: <ul style="list-style-type: none"> ○ integrierter Standort mit fußläufiger Anbindung an umliegende Wohngebiete (bei großflächigen Vorhaben zusätzlich mit ÖPNV-Anbindung), ○ Verbesserung der Nahversorgung im Ortsteil erfolgt und Schließung (kleinräumiger) Versorgungslücken, ○ im begründeten Ausnahmefall bei nachgewiesener Zentrenverträglichkeit auch großflächig möglich, jedoch nur nach Einzelfallprüfung (um z.B. festzustellen, ob überhaupt Bedarf zur Verbesserung der Nahversorgungssituation besteht), ○ sofern der Standort dem Integrationsgebot des Landesraumordnungsprogramms entspricht. • Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen nicht zulässig sein (vgl. EEK, S. 41). <p>Die CIMA führt ergänzend dazu zum ZVB Hahn-Lehmden aus, dass mögliche Weiterentwicklungen des ZVB sich auf den abgegrenzten Kernbereich konzentrieren sollten, um die Wahrnehmbarkeit des Zentrums als städtebaulich und funktionale Einheit zu fördern (vgl. EEK, S. 23).</p> <p>Die den Planunterlagen beiliegende Abwägung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB ist zu entnehmen, dass den Anregungen der Oldenburgerischen IHK gefolgt wird. Um das Nahversorgungszentrum Hahn-Lehmden zu schützen, wird auf das Festsetzen von Mischgebieten (MI) verzichtet. Stattdessen sollen ausschließlich allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden.</p> <p>Wir begrüßen, dass die Gemeinde Rastede das Nahversorgungszentrum Hahn-Lehmden durch den Verzicht der Festsetzung von Mischgebieten (MI) im Plangebiet schützen möchte. Wir weisen jedoch darauf hin, dass auch in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche zu-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten lediglich der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Die Bandbreite dieser allgemeinen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist zwar relativ breit, sie sind dem Wohnen jedoch nicht</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>lässig sind. Insofern halten wir unsere Empfehlung aufrecht, im Plangebiet Einzelhandel generell auszuschließen, um den ZVB Hahn-Lehmden zielgerichtet weiter entwickeln zu können.</p>	<p>gleichwertig oder gleichrangig, sondern ihm ergänzend zu- bzw. untergeordnet. Folgend haben sich diese an die Eigenart des Gebietes anzupassen und sind hauptsächlich auf die Bevölkerung des Gebietes auszurichten. Es ist zwar möglich, dass einzelne Gebäude komplett Nichtwohnnutzungen dienen, sie dürfen nach Anzahl, Größe und Auswirkungen, insbesondere auch im Hinblick auf die mit ihnen typischerweise verbundenen Immissionen, einschließlich des ihnen zuzuschreibenden Verkehrsaufkommens, aber nicht die Prägung des Baugebiets durch das Wohnen beeinträchtigen. Von einer Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches ist somit nicht auszugehen.</p>
<p>Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>In unserem Schreiben vom 02.10.2018 - AP-LW-AWL/18/Jw - haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p> <p>Stellungnahme vom 02.10.2018 <i>Wir haben die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans zur Kenntnis genommen und geben folgende Stellungnahme dazu ab.</i></p> <p><i>Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsleitungen DN 100 des OOWV. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</i></p> <p><i>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,</i></p>	<p>Die Stellungnahme des Oldenburg-Ostfriesischen Wasserverbandes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Die Stellungnahme des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes wird zur Kenntnis genommen. Im Bereich des bereits bebauten Grundstücks befinden sich Hausanschlussleitungen, die im Zuge der weiteren Ausführungsplanung beachtet werden. Die weiteren Leitungen befinden sich im Straßenraum der öffentlichen Verkehrsflächen und werden durch die Planung nicht berührt.</i></p> <p><i>Die weiteren nachstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung berücksichtigt.</i></p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><i>ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</i></p> <p><i>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 Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</i></p> <p><i>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</i></p> <p><i>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 des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</i></p> <p><i>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</i></p> <p><i>Im Hinblick auf den der Gemeinde 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</i></p>	<p><i>Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</i></p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><i>gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</i></p> <p><i>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgelunden) 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 leitungsgelundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</i></p> <p><i>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umllegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</i></p> <p><i>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 I 845211, in der Örtlichkeit an.</i></p> <p><i>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</i></p>	<p><i>Die weiteren nachstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung berücksichtigt.</i></p>

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht.