

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

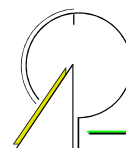
Bebauungsplan Nr. 78 A

„Hahn-Ostermoor“

Beteiligung Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

November 2004



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landwirtschaftskammer Weser-Ems
Landwirtschaftsamt Oldenburg-Nord
Am Röttgen 60
26655 Westerstede
2. Straßenbauamt Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
3. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover
4. EWE Aktiengesellschaft
Netzregion Oldenburg/Varel
Zum Stadtpark 2
26655 Westerstede
5. E.ON Netz GmbH
Regionalzentrum Nord – Leitungen
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Bezirksregierung Hannover
Kampfmittelbeseitigung
Marienstraße 34
30171 Hannover
2. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
3. Entwässerungsverband Jade
Franz-Schubert-Straße 31
26919 Brake
4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
5. Deutsche Telekom AG, T-Com
Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest
Poststraße 1-3
26122 Oldenburg
6. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG
Region: Niedersachsen/Bremen
Hans-Böckler-Allee 5
30173 Hannover

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bezirksregierung Hannover Kampfmittelbeseitigung Marienstraße 34 30171 Hannover	
Es sind keine Luftbilder für den beantragten Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich vorhanden (siehe Kartenunterlage). Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet wird in Kürze durch einen Kampfmittelräumdienst untersucht. Sofern Funde gemacht werden, erfolgt eine sachgerechte Entsorgung und Benachrichtigung.
Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	
Der Landkreis Ammerland nimmt Bezug auf das dortige Schreiben vom 22.09.2004 und teilt zu vorgenanntem Bebauungsplan mit, dass grundsätzliche Bedenken nicht bestehen. Seitens der Unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass das Entwässerungskonzept vor Abschluss des Verfahrens vorzulegen ist. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück Flurstück 70/6 der Flur 12 im Rahmen der Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 43 als Ausgleichsfläche festgesetzt worden ist. Durch die Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens wird ein Teil dieser Fläche zusätzlich in Anspruch genommen. Diese Inanspruchnahme ist bei der Eingriffsbilanzierung entsprechend zu berücksichtigen. Der Gehölzsaum am nördlichen Rand dieser Fläche sollte im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt werden, da er die hervorragende Eingrünung des Bebauungsplangebietes darstellt. Die fehlenden Kompensationsmaßnahmen werden im Flächenpool Loyermoor nachgewiesen. Vor Satzungsbeschluss wird um Übersendung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die durch das Büro Prante erstellte Oberflächenentwässerungsplanung wird der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vorgelegt. Im Rahmen der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (Eingriffsbilanzierung) wurde die auf der Fläche liegende Kompensationsmaßnahme berücksichtigt. Zum Zeitpunkt des Vorentwurfs lagen detaillierte Planungen bzw. konkrete Flächengrößen noch nicht vor und wurden dementsprechend noch nicht berücksichtigt. Basierend auf der aktuellen Oberflächenentwässerungsplanung des Büros Prante, Rastede, wird die o. g. Bilanzierung angepasst. Hierdurch evtl. erforderliche, weitere Kompensationsbedarfe werden im Flächenpool der Gemeinde Rastede ausgeglichen. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Der angesprochene Gehölzsaum liegt innerhalb einer im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie innerhalb einer Fläche zur Regelung des Wasserabflusses. Auf der Fläche ist ein naturnaher Ausbau des vorhandenen Regenwasserrückhaltebeckens vorgesehen, der Gehölzsaum bleibt erhalten. Hierauf wird in der Begründung zukünftig

Anregungen	Abwägungsvorschläge
einer aktuellen Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde an die Untere Naturschutzbehörde gebeten. Der geplante Spielplatz und das danebenliegende Baugrundstück grenzen unmittelbar an eine vorhandene Waldfläche. Nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde ist ein Mindestabstand von 25 m (Baumlänge eines ausgewachsenen Baumes) erforderlich, um diesen Wald in seiner Funktion zu erhalten. Durch die angrenzenden intensiven Nutzungen und sich daraus ergebenden Ansprüchen wird der Wald zurückgedrängt und beeinträchtigt. Sollten im Einzelfall triftige Gründe vorliegen, um diesen Abstand zu unterschreiten, ist zum Schutz und der Erhaltung des Waldes und der Verkehrssicherheit eine grundbuchrechtliche Eintragung zwischen dem Bauherrn und dem Eigentümer der Waldfläche erforderlich, in der sich der Bauherr bereit erklärt, das Gefahrenrisiko bzw. die Nachteile, die sich in der Bewirtschaftung ergeben mit allen sich daraus abzuleitenden Forderungen zu übernehmen. Da der Wald auch in seiner Funktion beeinträchtigt wird, ist die Beeinträchtigung im Rahmen der Eingriffsbilanzierung zu berücksichtigen.	hingewiesen. Eine separate Festsetzung ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Das Bundeswaldgesetz und das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) geben keine verbindlich einzuhaltenden Abstände zwischen Wald und heranrückender Wohnbebauung vor. Bei der vorliegenden Waldfläche handelt es sich um einen kleinflächigen Bestand (Flächengröße von ca. 5.500 m²), der durch die heranrückende Wohnbebauung im Osten bzw. die Verkehrsfläche im Süden bereits einer starken anthropogenen Vorbelastung unterliegt. Auf Grund der Größe, der isolierten Lage sowie der fehlenden Waldrandausbildung konnte sich ein typisches Waldklima hier nicht ausprägen. Dementsprechend ist in diesem Zusammenhang in der verbindlichen Bauleitplanung ein ausreichender Schutzabstand zu bestimmen. Durch die Anordnung möglichst wenig beeinträchtigender Nutzungen (Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz) in unmittelbarer Nähe zum Wald wird dem Schutzanspruch bereits Rechnung getragen. Durch die Flächengestaltung (Anordnung der Spielgeräte in einem Abstand zur Waldfläche) kann eine weitere Minimierung der Beeinträchtigungen erfolgen. Im Zuge der Entwicklung von Bauland wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ein Baugrundstück in unmittelbarer Nähe zum Wald angeordnet. Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf einer Breite von ca. 18 m in einem Abstand von 11 m – 16 m zum Waldrand festgesetzt. Entsprechend den o. g. Aussagen zur eingeschränkten Waldfunktion ist dieser Abstand der Bebauung ausreichend. Zudem wäre eine sinnvolle bauliche Nutzung des Grundstücks bei größeren Abständen nur sehr eingeschränkt möglich, so dass in diesem Zusammenhang dem städtebaulichen Belang Vorrang gegeben wird vor den Belangen von Natur und Landschaft. Ein Eintrag ins Grundbuch bzw. eine Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und dem Waldbesitzer zum Schutz des Waldes bzw. der Verkehrssicherheit wird durch das Bundeswaldgesetz bzw. das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) nicht begründet und ist dementsprechend nicht zwingend erforderlich. Seitens der beteiligten Forstämter (Forstamt Oldenburg, Forstamt Hasbruch) wurde im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens keine Stellungnahme bezüglich evtl. erforderlicher Vereinbarungen abgegeben. Entsprechend den o. g. Aussagen zur eingeschränkten Waldfunktion ist

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Abschließend wird noch auf die Ausführungen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes hingewiesen. Diese Stellungnahme vom 07.10,2004 liegt Ihnen vor. Bevor zu den Immissionsproblemen Stellung genommen wird, bitte ich um Übersendung des in der Begründung angesprochenen Schallgutachtens.	durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 78A von keiner Verschlechterung der Wertigkeiten auszugehen. Ein weiterer Kompensationsbedarf entsteht nicht. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Die Stellungnahme des OOWV wird berücksichtigt (s. u.). Das durch das Büro Jacobs erstellte Schallimmissionsgutachten wird dem Landkreis vorgelegt.
Entwässerungsverband Jade Franz-Schubert-Straße 31 26919 Brake	
Der Entwässerungsverband Jade hat aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die o. a. Bauleitplanung, wenn für die Regelung der Oberflächenentwässerung ein prüffähiger Oberflächenentwässerungsplan aufgestellt wird.	Der Hinweis des Entwässerungsverbandes Jade wird zur Kenntnis genommen. Die Oberflächenentwässerungsplanung, die durch das Büro Prante, Rastede, erstellt wird, wird rechtzeitig vorgelegt werden.
Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake	
Wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung: Östlich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 100. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke – außer in den Kreuzungsbereichen – überbaut werden. 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 Rastede und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam testen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde Rastede die sich aus diesem Paragraphen er	Die Hinweise des OOWV zur Trinkwasserversorgung des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
gebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW - Arbeitsblatt W 403 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, gegebenenfalls für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen. Wir machen darauf aufmerksam, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden sollte. 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 403 wird gebeten. 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. 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. Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen. Im Interesse des der Gemeinde Rastede obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöscheinrichtungen regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Planausschnitt ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper, Tel. 04488/845211, von unserer Betriebsstelle in Westerstede in der Örtlichkeit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	
Deutsche Telekom AG, T-Com Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest Poststraße 1-3 26122 Oldenburg	
Gegen die o. a. Planung haben wir keine Bedenken und Anregungen. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom, T-Com. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur, Niederlassung Nordwest, PTI 11, 26119 Oldenburg, Tel. (0441) 234-6566 so früh wie möglich vor Baubeginn angezeigt werden. Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes.	Die Hinweise der Deutschen Telekom AG zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG Region: Niedersachsen/Bremen Hans-Böckler-Allee 5 30173 Hannover	
Wir bedanken uns für die Information über die Planung vom 22.09.2004. Eine Versorgung des Plangebietes mit Kabelanschluss ist möglich. Der Ausbau des Gebietes ist in der Regel nur durch Zahlung eines Investitionskostenzuschusses wirtschaftlich vertretbar. Für unsere Berechnungen bitten wir deshalb möglichst früh uns genauere Angaben zur Art der Bebauung und zur Grundstückseinteilung zukommen zu lassen. Für Anregungen oder Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der o. g. Telefonnummer zur Verfügung.	Die Hinweise zum Kabelanschluss werden berücksichtigt und im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.