

Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“

Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung

Abwägungsvorschläge

Zum Bebauungsplan Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“

Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung

Auslegung vom 24.07.2015 bis 24.08.2015

Bebauungsplan Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Lügusterweg“

Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung

INHALTSVERZEICHNIS

Einwendungen der Öffentlichkeit

1. Einwender I: Anwohner des Rotdornweges (Stellungnahme vom 17.08.2015)

Einwendungen der Träger öffentlicher Belange

2. Avacon AG Prozesssteuerung – DGP (Stellungnahme vom 28.07.2015)
3. Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 05.08.2015)
4. EWE NETZ GmbH, Netzregion Oldenburg/Varel (Stellungnahme vom 10.08.2015)
5. Gastransport Nord GmbH (Stellungnahme vom 03.08.2015)
6. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH (Stellungnahme vom 12.08.2015)
7. Landkreis Ammerland (Stellungnahme vom 17.08.2015)
8. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems, Geschäftsstelle Oldenburg (Stellungnahme vom 17.08.2015)
9. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (Stellungnahme vom 14.08.2015)
10. Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Neuenburg (Stellungnahme vom 28.08.2015)
11. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (Stellungnahme vom 28.07.2015)
12. TenneT TSO GmbH (Stellungnahme vom 23.07.2015)
13. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) (Stellungnahme vom 03.08.2015)

Ohne Anregungen und Hinweise

14. ExxonMobil Production Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 27.07.2015)
15. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Nord (Stellungnahme vom 26.08.2015)
16. Polizei Rastede (Stellungnahme vom 22.07.2015)

**Bebauungsplan Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“
Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

Einwendungen der Öffentlichkeit

1. Einwender I: Anwohner des Rotdornweges (Stellungnahme vom 17.08.2015)

1.1. Vermeintliche Zusagen zu weiteren Baugebietsentwicklungen

Als die Grundstücke am Rotdornweg verkauft wurden (sowie mehrfach auch bei weiteren späteren Gelegenheiten), haben sowohl der damalige Bürgermeister Decker als auch die Verantwortlichen in der Gemeindeverwaltung versichert, dass es keine weitere Bebauung hinter dem Rotdornweg in Richtung Autobahn geben wird. Das sei aufgrund der Schallschutzvorschriften ohne die Errichtung einer Schallschutzmauer an der Autobahn gar nicht möglich. Diese Zusage war für mehrere der Anwohner das entscheidende Argument gerade eines dieser Grundstücke zu erwerben. Nun müssen wir feststellen, dass man uns wiederholt belogen und damit auch betrogen hat. Zumindest für eine der betroffenen Familien ist aktuell das neue Bauvorhaben und die nicht eingehaltenen Zusagen der Grund den Rotdornweg kurzfristig wieder zu verlassen.

Wir bedauern das und sind sehr enttäuscht über das Verhalten der Gemeinde, die nicht zu ihren Versprechungen steht.

Bereits mit Beratung der 27. FNP-Änderung im November 2004 ist das städtebauliche Konzept vorgestellt worden, welches neben dem Wohngebiet Am Rotdornweg (also auch dem Grundstück der Einwender) auch eine Bebauung des Geltungsbereichs der 27. FNP-Änderung (also dem heutigen B-Plan 104-Teilbereich A) zeigt. Im Zuge der 27. FNP-Änderung sind bereits Aussagen zur schalltechnischen Situation (s. Begründung, S. 16) getroffen worden, die die Bebaubarkeit des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 104 positiv beurteilen. Somit war seinerzeit schon ersichtlich, dass eine weitere Bebauung möglich ist.

Darüber hinaus war das städtebauliche Konzept auch im Jahre 2010 bei den Beratungen zur 44. FNPÄ nochmals Planungsinhalt. Folglich ist immer an diesem Konzept festgehalten worden. Zu der 44. FNPÄ hat sich ein Einwender in der frühzeitigen Beteiligung geäußert, allerdings nicht zu dem Thema einer möglichen weiteren Bebauung. Somit war auch 2010 nochmal für jeden Bürger ersichtlich, dass eine weitere Bebauung geplant ist.

Auch das Oberflächenentwässerungskonzept, welches im weiteren Verlauf vom Einwender angesprochen, bzw. kritisch hinterfragt

**Bebauungsplan Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“
Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

	<p>wird, bezieht sich auch in seiner ursprünglichen Fassung auf das gesamte Gebiet Ostermoor mit den jetzigen Flächen des Teilbereiches A und noch darüber hinaus. Auch hieraus war für die Bürger ersichtlich, dass das Baugebiet über den Rotdornweg hinausgehen würde.</p>
<p>1.2. Lärmschutz Es ist etwas seltsam wie sich bezüglich des Schallschutzes die 55 dB Grenzlinie mit den Jahren immer weiter in Richtung Autobahn bewegt, so wie sie gerade für neue Baugebiete benötigt wird. Schon für das ursprüngliche Baugebiet Am Ostermoor hatte man den Anwohnern gesagt, dass es keine weitere Bebauung wegen der Schallschutzvorschriften geben wird. Gleiches geschah dann für den Rotdornweg (siehe Anmerkung 1). Für den damaligen für uns relevanten Bebauungsplan verlief die 55 dB Grenzlinie etwa entlang unserer südwestlichen Grundstücksgrenzen. Im aktuellen (von 2008!) Schallschutzgutachten liegt diese Grenzlinie wieder ein Stück weiter Richtung Südwesten.</p> <p>Windrichtung Aus dem Gutachtentext geht nicht hervor, bei welchen Windbedingungen die Messungen erfolgt sind. Die bei weitem vorherrschenden Windrichtungen sind Süd, Südwest, West und Nordwest, also exakt aus Richtung der Autobahn. Also müssen solche Messungen auch unter diesen Bedingungen durchgeführt werden, wenn der Schall in Richtung der Bebauung gebrochen wird. Bei Windrichtungen aus Osten sind die Geräusche von der Autobahn nicht oder so gut wie nicht zu hören, da ein Schallschatten entsteht.</p>	<p>Die Verkehrsbelastungen auf der A 29 haben in den letzten 15 bis 20 Jahren nicht nur Zuwächse erfahren, sondern zeitweise auch Reduzierungen, wodurch auch die Prognosewerte unterschiedlich ausgefallen sind. Nunmehr liegt eine aktuelle Prognose der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vor, die für eine schalltechnische Überarbeitung zugrunde gelegt wird. Das Schallgutachten ist kürzlich hinsichtlich der aktuellen Zahlen der NLSTBV für das Jahr 2030 mit Berücksichtigung der A 20 (Planfall 4) überarbeitet worden. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in aktualisierter Form in die Begründung, Pkt. 3.6 aufgenommen. Erklärende Abbildungen werden in aktualisierter Form hinzugefügt. Der Lärmpegelbereich III wird flächendeckend festgesetzt, um den besonders schutzbedürftigen Räumen wie Schlafräumen einen angemesseneren Schutz zuzuordnen.</p> <p>Windrichtung Die im Gutachten genannten Lärmimmissionswerte beruhen nicht auf Messungen, sondern auf Berechnungen, die auf der Grundlage von Prognosen angestellt werden. Windrichtungen werden bei den Berechnungsprogrammen insoweit berücksichtigt,</p>

**Bebauungsplan Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“
Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

<p>Welche genauen meteorologischen Bedingungen lagen den Messungen zugrunde, auf denen das Schallschutzgutachten von 2008 beruht?</p>	<p>dass immer der ungünstigste Fall betrachtet wird.</p>
<p>1.3. Oberflächenwasserabführung Für jeden Beobachter vor Ort ist sofort augenfällig, dass im geplanten Teilbereich A eine natürliche Senke liegt, in die aus dem gesamten umgebenden Areal die Oberflächenentwässerung des nicht befestigten und mit Vegetation bedeckten Bodens erfolgt. Dazu fließt beispielsweise derzeit ein kleiner Entwässerungsgraben ca. 20 m südwestlich der Grundstücke am Rotdornweg in Richtung Nordwesten, wo er in den Hahner Graben mündet. Die anliegenden Grundstücke am Rotdornweg und am Ligusterweg haben ein sehr geringes Gefälle in diese Richtung. Durch die geplante Bebauung muss dieser Graben zu- und das gesamte Gebiet aufgeschüttet werden. Wie soll sichergestellt werden, dass nach dem Auffüllen der Senke und des bestehenden Entwässerungsgrabens Regenwasser von den Vegetationsflächen der anliegenden Grundstücke am Rotdornweg bzw. am Ligusterweg natürlicherweise abfließen kann und sich nicht auf den Grundstücken selber staut?</p>	<p>Die Informationen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen die verbindliche Bauleitplanung jedoch nur indirekt. Die Oberflächenentwässerung ist für den Bebauungsplan 104 A nach den bestehenden und geltenden Richtlinien der A 117 von 2006 und Forderungen der Wasserwirtschaft berechnet. Hierzu zählt die Berücksichtigung der befestigten und unbefestigten Flächen eines Gebietes. Der Abfluss von den natürlichen, nicht versiegelten Flächen ist nicht Gegenstand des Entwässerungskonzeptes. Eine Veränderung des Geländes (Auffüllung) ist nicht vorgesehen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“
Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

<p>1.4. Darüber hinaus sollen wohl auch die beiden neuen Teilabschnitte an das bestehende Regenrückhaltebecken am Rotdornweg angeschlossen werden. Wie das Starkregenereignis am 21. Juni 2013 gezeigt hat, reicht die Kapazität dieses Beckens bei solchen Mengen oberflächlich abfließenden Wassers bereits nicht mehr aus, seit die erste Phase des Neubaugebiets am Ligusterweg ebenfalls für die Entwässerung an dieses Reservoir angeschlossen ist. An diesem Tag gab es im mittleren Teil des Rotdornwegs durch Rückstau eine Überschwemmung, die bis auf wenige Zentimeter an mehrere Häuser heranreichte, weil das Wasser aus dem Becken nicht schnell genug abgeführt werden konnte. Es mag durchaus sein, dass die Anlage und die Kapazität des Beckens den gesetzlichen Vorschriften entsprechen. Da aber mittlerweile wissenschaftlich erwiesen ist, dass solche Extremereignisse in Häufigkeit und Stärke zunehmen werden, sollte hinterfragt werden, ob veraltete Vorschriften dem noch Rechnung tragen können. Die Gemeinde sollte das mit entsprechenden Szenarien im Sinne einer vorausschauenden Planung und Vorsorge für Hab und Gut der Anwohner noch einmal überprüfen und das Becken entsprechend anpassen. Aus den vorliegenden (lediglich angepassten) Unterlagen zum Entwässerungskonzept mit seitenweise (veralteten) Tabellen können keine Rückschlüsse auf die für die Anwohner relevanten Fragen gezogen werden.</p>	<p>Die Informationen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch die verbindliche Bauleitplanung nur indirekt. Bei dem genannten Regen handelte es sich um ein außergewöhnliches Starkregenereignis. Die Oberflächenentwässerung ist für den Geltungsbereich nach den bestehenden und geltenden Richtlinien A 117 von 2006 und Forderungen der Wasserwirtschaft vom Büro Prante berechnet worden.</p> <p>Es ist bereits für den damaligen Bebauungsplan Nr. 78 ein gesamtes Entwässerungskonzept für das Gebiet Ostermoor aufgestellt und entsprechend vom Landkreis genehmigt worden. Die Bemessung erfolgte nach den anerkannten Bemessungsregeln. Im Zuge der Baudurchführungen des Bebauungsplanes Nr. 78 A wurde darüber hinaus einer Erweiterung des Regenrückhaltebeckens vorgenommen. Insgesamt ergibt die neu durchgeführte Berechnung/ Überprüfung (Büro Prante vom 04.11.2015) der Gebiete der Bauleitpläne 78 A, 78 B und 104 A, dass das vorhandene Regenrückhaltebecken ausreichend dimensioniert ist. Erst mit der Erschließung weiterer Gebiete (über den Bebauungsplan Nr. 104 A hinaus), welche einen Abfluss in das Regenrückhaltebecken erhalten sollen, ist es notwendig, das Volumen des Regenrückhaltebeckens zu erweitern, In die Begründung werden diese Ergebnisse eingearbeitet.</p>
--	--

**Bebauungsplan Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“
Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

<p>1.5. Nachtrag Nachdem der Brief zum Wochenende fertig und von allen unterschrieben war, gab es am Samstag wie auf Stichwort das nächste Starkregenereignis, das noch heftiger ausfiel als vor zwei Jahren. Zwischen 15:45 Uhr und 16:45 Uhr fielen innerhalb von einer Stunde 55 Liter pro Quadratmeter. Sofort waren große Teile des Rotdornwegs wieder überschwemmt, weil das Regenrückhaltebecken nicht in der Lage war solche Wassermassen aufzunehmen (Abb. 1) und entsprechend schnell abzuführen, so dass es aus allen Zuläufen sprudelte. Im Gegensatz zum Ereignis von 2013 waren diesmal nicht nur der Beginn des Rotdornwegs (Abb. 2) sowie der vordere Teil der Ringstraße (Abb. 3) großflächig betroffen, sondern auch der hintere Teil und insbesondere die Fläche innerhalb des Rings, wo die gesamten Gartenflächen unter Wasser standen (Abb. 4). Bei einigen Anwohnern kam das Wasser erst Zentimeter vor dem Haus zum Stillstand. Wir möchten Sie angesichts dieses aktuellen Ereignisses noch einmal eindringlich bitten, die Größe des Rückhaltebeckens anzupassen oder für die bereits bestehenden und geplanten Flächen am Ligusterweg ein separates Becken anzulegen! Durch die eigens eingeführte Niederschlagsgebühr stehen die Mittel dafür zur Verfügung und entsprechender Platz ist ebenfalls ausreichend vorhanden! Mit der vorhandenen Lösung sind die Schadensfälle vorprogrammiert.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge weiterer Bauarbeiten wird die Anlage des Notüberlaufes des RRHB überprüft und falls erforderlich überarbeitet.</p> <p>Da der Wasserstau im Bereich der angegebenen Bereiche durch mehrere Ursachen entstanden sein kann, werden im Zuge der v. g. Bauarbeiten die Bildung eines Wasserstaus untersucht und erforderlichenfalls bereinigt.</p>
--	--

**Bebauungsplan Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“
Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

Anlage Fotos



Abbildung 1



Abbildung 2



Abbildung 3



Abbildung 4

1.6.

P.S.: Es ist sehr unglücklich bzw. geschickt (je nach Sichtweise) den Zeitraum für die Öffentlichkeitsbeteiligung exakt in die Sommerferien zu legen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Bebauungsplan Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“
Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

Einwendungen der Träger öffentlicher Belange

2. Avacon AG Prozesssteuerung – DGP (Stellungnahme vom 28.07.2015)	
2.1. Die Planung berührt keine von der Avacon AG wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung eingeleitet oder beabsichtigt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
2.2. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand wird darum gebeten die Avacon AG nicht weiter an diesem Verfahren zu beteiligen.	Die Avacon AG wird auf eigenen Wunsch nicht weiter am Verfahren beteiligt.
2.3. Hinweis: Die E.ON Netz GmbH, Teilbereich Mitte, ist am 01.07.2014 in die Avacon übergegangen und ist zuständig für Gashochdruck sowie 110-kV-Leitungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Bebauungsplan Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“
Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

3. Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 05.08.2015)	
<p>3.1. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p>	<p>Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.2. Zur Planung wird wie folgt Stellung genommen: Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.</p>	<p>Die Hinweise zum Netzausbau werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.3. Das neue Wohngebiet soll an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Leider stehen zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Versorgung des Baugebietes bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht die verbindliche Bauleitplanung, werden dafür aber in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Gemeinde kontaktiert die Deutsche Telekom rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten zur Abstimmung der Herstellung des Telekommunikationsnetzes für das Plangebiet.</p>

**Bebauungsplan Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“
Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

<p>3.4. 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 beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 138, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 — 65 50, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Es wird ein entsprechender Hinweis in die Begründung aufgenommen.</p>
---	---

**Bebauungsplan Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“
Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

4. EWE NETZ GmbH, Netzregion Oldenburg/Varel (Stellungnahme vom 10.08.2015)

<p>4.1. In dem angefragten Bereich betreibt die EWE NETZ GmbH keine Versorgungsleitungen und zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine aktuellen Planungen für den Bereich vor.</p> <p>Bevor die Grundstücke zur Bebauung freigegeben werden, sollte bitte dafür gesorgt werden, dass die Versorgungsträger in der von der Gemeinde zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen. Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnenden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung der Anlagen ist unzulässig.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch die verbindliche Bauleitplanung nur indirekt. Die Hinweise werden bei der anschließenden Vorhaben- und Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>
---	--

**Bebauungsplan Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“
Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

<p>4.2. Somit bestehen seitens der EWE keine Bedenken gegenüber dem vorstehenden B-Plan „104 Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II“.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

5. Gastransport Nord GmbH (Stellungnahme vom 03.08.2015)	
<p>Nach der Prüfung von Gastransporte Nord GmbH befinden sich im Geltungsbereich keine Erdgas- Hochdruckleitung der Gastransport Nord GmbH. Weiterhin hat die Gastransporte Nord GmbH keine Anregungen und Bedenken.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“
Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

6. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH (Stellungnahme vom 12.08.2015)

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.
Wenn die Gemeinde an einem Ausbau interessiert ist, ist Kabel Deutschland gerne bereit, ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen.
Hierzu soll sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung gesetzt werden:
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de
Es soll einen Erschließungsplan des Gebietes der Kostenanfrage bei gelegt werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch die verbindliche Bauleitplanung nur indirekt. Die Hinweise werden bei der anschließenden Vorhaben- und Erschließungsplanung berücksichtigt.

**Bebauungsplan Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“
Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

7. Landkreis Ammerland (Stellungnahme vom 17.08.2015)

7.1. Untere Wasserbehörde

Es wird darauf hingewiesen, dass Bauleitplanungen nur dann erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sind, wenn ihr keine unüberwindbaren Hindernisse entgegenstehen.

Die untere Wasserbehörde weist auf ein zurzeit bestehendes wasserrechtliches satzungsrechtliches Hindernis hin. Gemäß der Satzung des Entwässerungsverbandes Jade dürfen Ufergrundstücke nur so genutzt werden, dass die Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Gemäß der Satzung ist ein Gewässerrandstreifen von 10 m Breite an Gewässern II. Ordnung (NWG) und an Gewässern III. Ordnung (NWG) von Anpflanzungen, Einzäunungen und Nebenanlagen jeglicher Art freizuhalten. Die Errichtung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen etc. jeglicher Art in einer Entfernung von weniger als 10 m von der oberen Böschungskante bei allen Verbandsgewässern ist unzulässig. Der geplante Wendehammer des Teilbereiches A unterschreitet den Mindestabstand von 10 m zum Verbandsgewässer Hahner Graben Wzg. Nr. 32. Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit dieser Planung wäre somit die Überwindung dieses Hindernisses, also eine an die Satzung angepasste Planung oder die ausdrückliche - in ihrer alleinigen Entscheidungshoheit stehende - Zustimmung des Entwässerungsverbandes Jade.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Zustimmung des Entwässerungsverbandes Jade wird eingeholt.

Durch die Bauleitplanung wird die Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigt. Durch die festgesetzte Befestigung ist sowohl ein zusätzliches Erreichen des Grabens möglich, als auch eine öffentlich befestigte Fläche absehbar, welche zur einfacheren Räumung des Grabens dienen kann.

Hinsichtlich der Rechtmäßigkeit der Planung hat am 01.09.2015 der Entwässerungsverband Jade seine Zustimmung zur Festsetzung des Wendehammers erteilt.

**Bebauungsplan Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“
Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

7.2. Untere Naturschutzbehörde

Die untere Naturschutzbehörde hat mit Genehmigung vom 11.10.2004 eine Ausnahme nach § 28 a (5) des seinerzeit geltenden Niedersächsischen Naturschutzgesetzes für die Beseitigung besonders geschützter Biotope auf dem Grundstück Flurstück 218/17 der Flur 18 der Gemarkung Rastede erteilt. Als Kompensationsmaßnahme wurden auf dem Grundstück Flurstück 70/10 der Flur 12 der Gemarkung Rastede Senken und Blänken auf einer Fläche von 1.230 m² angelegt. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 104 wurde jetzt - nach vielen Jahren - festgestellt, dass die angelegten Senken und Blänken kaum noch feststellbar sind und die Fläche intensiv beweidet wird. Der Ausgleich für die Beseitigung der Biotope ist daher nicht mehr gegeben. Durch den geplanten Wendehammer im Teilbereich A des Entwurfs wird ein Teil dieser Kompensationsfläche (300 m²) berücksichtigt und soll an anderer Stelle kompensiert werden. Da der Ausgleich für die Biotope auch auf den danebenliegenden Flächen nicht mehr gegeben ist, wird angeregt, auch die übrige Fläche von 930 m² im Rahmen der Ersatzfläche zu berücksichtigen.

Die Informationen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wie in „*Ökologischer Fachbeitrag zur Verlegung geschützter Biotope im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II – Ligusterweg“ in der Gemeinde Rastede, Ortschaft Hahn-Lehmden*“ beschrieben, soll der gesamte Geländestreifen entlang des Hahner Grabens zwischen Bebauungsplangebiet und Gewässer noch einmal neu hergerichtet und mit Senken ausgestattet werden. Weiterhin sollen die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen, die von der Gemeinde Rastede erworben wurden und als Kompensationsflächen genutzt werden können, in ähnlicher Weise hergerichtet werden. Mit der erneuten Herrichtung der gesamten „alten“ Kompensationsfläche (ca. 1.230 m² auf Flurstück 70/10) in der oben beschriebenen Art und Weise und deren westliche Erweiterung lässt sich nicht nur die durch den Wendehammer in Anspruch genommene ehemalige Kompensationsfläche (ca. 300 m²) ausgleichen, bzw. ersetzen, sondern auch ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 104 A errechneten Kompensationserfordernisses ausgleichen. Das Letztgesagte bezieht sich auf die Bilanzierung des Geltungsbereiches welcher durch den Wendehammer in Anspruch genommenen 300 m² berücksichtigt.

**Bebauungsplan Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“
Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

<p>7.3. Untere Waldbehörde Was den Teilbereich B dieser Planung anbelangt, sind die forstlichen Belange noch zu berücksichtigen. Durch diese Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 soll ein vorhandener Wald beseitigt und in eine Fläche mit anderer Nutzungsart umgewandelt werden. Die Umwandlung bedarf in diesem Fall gemäß § 8 (2) Satz 1 Nr. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) keiner Genehmigung meiner Waldbehörde. Die beeinträchtigten Waldfunktionen sind aber an anderer Stelle durch eine Waldfläche (Erstaufforstung) zu ersetzen. Dabei ist die Größe und Lage dieser Fläche in Abstimmung mit meiner Waldbehörde bzw. den Niedersächsischen Landesforsten als das meine Waldbehörde beratende Forstamt abzustimmen.</p>	<p>Der Teil B ist nicht mehr Gegenstand des Verfahrens. Für den Teil B soll ein eigenständiges Verfahren (B-Plan Nr. 104 B) durchgeführt werden. Hierin wird den politischen Gremien ein gesonderter Abwägungsvorschlag unterbreitet.</p>
<p>7.4. Der Teilbereich B des Plangebietes grenzt östlich an einen vorhandenen Fichtenforst. Nach fachlicher Einschätzung meiner Waldbehörde ist ein Mindestabstand von 30 Metern (Baumlänge eines ausgewachsenen Baumes) erforderlich, um diesen Wald in seiner Funktion zu erhalten. Durch die geplanten intensiven Nutzungen und sich daraus ergebenden Ansprüchen würde der Wald zurückgedrängt und beeinträchtigt, z. B durch Wegnahme und Aufastung von Waldbäumen. Sollten im Einzelfall triftige Gründe vorliegen, um diesen Abstand zu unterschreiten, wäre zum Schutz und zur Erhaltung des Waldes und der Verkehrssicherheit eine</p>	<p>Der Teil B ist nicht mehr Gegenstand des Verfahrens. Für den Teil B soll ein eigenständiges Verfahren (B-Plan Nr. 104 B) durchgeführt werden. Hierin wird den politischen Gremien ein gesonderter Abwägungsvorschlag unterbreitet.</p>

**Bebauungsplan Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“
Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

<p>grundbuchrechtliche Eintragung zwischen dem jeweiligen Bauherren 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 würde, wäre die Beeinträchtigung außerdem im Rahmen der Eingriffsbilanzierung zu berücksichtigen.</p>	
<p>7.5. Zum Nachweis der fehlenden Kompensationswerteinheiten im Flächenpool der Gemeinde Rastede ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Satzungsbeschluss eine aktuelle Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde zu übersenden.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Entsprechende Unterlagen werden rechtzeitig von der Gemeinde bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht.</p>
<p>7.6. Untere Bauaufsichtsbehörde Die untere Bauaufsichtsbehörde regt an, zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (textliche Festsetzung Nr. 2.1) die Höhenlage der Erschließungsstraßen (Straßenoberkante - Fahrbahnrand der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße) anzugeben. Es sollte mindestens ein Hinweis aufgenommen werden, dass die Einhaltung der Höhen im Genehmigungsverfahren nachzuweisen ist mit der Angabe, wo die Höhen des unteren Bezugspunktes, wenn nicht im Bebauungsplan enthalten, abgerufen werden können.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da die Höhenlagen der Erschließungsstraßen erst im Zuge der Erschließungsplanung im Anschluss an dieses Bauleitplanverfahren festgelegt werden.</p>

**Bebauungsplan Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“
Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

<p>7.7. Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 ist offensichtlich nicht hinreichend bestimmt, da die Traufhöhen angesichts der dort aufgeführten Ausnahmen auch nicht für Friesengiebel und Zwerchgiebel gelten. Ich bitte um Ergänzung bzw. Klarstellung.</p>	<p>Der erste Satz der textlichen Festsetzung 2.2. wird ergänzt und lautet nunmehr wie folgt: „Die festgesetzten Traufhöhen (TH) gelten nicht für Krüppelwalme, Friesen- und Zwerchgiebel, Dachgauben, Erker, Wintergärten und sonstige untergeordnete An- oder Ausbauten.“</p>
<p>7.8. Auch die textliche Festsetzung Nr. 4 lässt Interpretationsspielraum, da nicht zweifelsfrei kargestellt ist, ob "straßenseitig" nur entlang der Straßenverkehrsflächen oder auch entlang Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) bedeuten soll. Ich bitte um Ergänzung bzw. Klarstellung.</p>	<p>Die textliche Festsetzung Nr. 4 lautet nunmehr wie folgt: „Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen jedweder Zweckbestimmung und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.“</p>
<p>7.9. Der Begriff "Hauptgebäude" in der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2 hat in der Vergangenheit auf Zulassungsebene ebenfalls mehrfach zu unterschiedlichen Auffassungen geführt. Es wird daher empfohlen, eine klare Definition des Begriffs "Hauptgebäude" oder aber eine Abgrenzung zwischen Gebäuden/baulichen Anlagen auf der einen Seite und Nebengebäuden nach § 14 BauNVO sowie Anlagen nach § 12 BauNVO auf der anderen Seite entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 3 zu finden.</p>	<p>Die örtliche Bauvorschrift Nr. 1 wird um folgenden Satz ergänzt: „(...) Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO.“ Dann kann der Begriff „Hauptgebäude“ in der örtlichen Bauvorschrift entfallen und wird gestrichen.</p>
<p>7.10. Des Weiteren wird empfohlen - um möglichen Zulassungskonflikten von Dachterrassen vorzubeugen - die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 um folgenden Satz zu ergänzen: "Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10 % der relevanten Dachfläche mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden."</p>	<p>Die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 wird um folgenden Satz ergänzt: Maximal 10 % der relevanten Dachfläche dürfen mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden.</p>

**Bebauungsplan Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“
Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

<p>7.11. Untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz Die dem Rahmenkonzept Hahn-Lehmden zugehörige schalltechnische Beurteilung der Verkehrslärsituation ist bereits 7 Jahre alt und bezieht sich auf noch ältere Verkehrszählraten. Der in der Bauleitplanung übliche Prognosehorizont von 15 Jahren wird aktuell nicht erreicht, bis 2020 beträgt er lediglich 5 Jahre. Fraglich ist, ob eine alte Prognose, beruhend auf alten Verkehrsdaten für eine neue Planaufstellung, Aussagekraft besitzen kann, oder eine Fortschreibung der schalltechnischen Beurteilung, mit Berücksichtigung der jüngsten Erkenntnisse vorzunehmen ist. Dies ist zu überprüfen.</p>	<p>Das Schalltechnische Gutachten (Fa. Itap, Oldenburg) wurde hinsichtlich der Verkehrszahlen für das Jahr 2030 von der NLSTBV mit Berücksichtigung der A 20 (Planfall 4) aktualisiert. Die Ergebnisse finden Berücksichtigung in der Begründung und in der Planzeichnung.</p>
<p>7.12. Entgegen den Ausführungen des Schallgutachtens fehlt eine textliche Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärm, dass in besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Schlafzimmer und Kinderzimmer), die auf der zur Schallquelle zugewandten Seite angeordnet werden, die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z.B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die Lärm abgewandten Fassadenseiten, sicher zu stellen ist.</p>	<p>Es wird folgende Festsetzung aufgenommen: „Besonders schutzbedürftige Räume, wie Schlafräume, Kinderzimmer und Ein-Zimmer-Wohnungen, sollten möglichst auf der zur Schallquelle abgewandten Seite angeordnet werden. Die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden dieser Räume muss auch im Lüftungszustand, z.B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder durch besondere Fensterkonstruktionen mit Lüftungsfunktion sichergestellt werden.“</p>

**Bebauungsplan Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“
Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

<p>7.13. Die Festsetzung, dass eine Berechnung der konkreten Schalldämmwerte der Außenfassade im Genehmigungsverfahren zu erfolgen hat, ist vor dem Hintergrund, dass der Schallschutz im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren der NBauO nicht zu prüfen ist und das Schalldämmmaß von Fenstern, die den Anforderungen der Energie-Einsparungsverordnung (EnEV) entsprechen, in der Regel bereits größer/gleich 30 dB beträgt, entbehrlich.</p>	<p>Der angesprochene Teil der Festsetzung wird ersatzlos gestrichen.</p>
<p>7.14. Nach meinem Abgleich der Planzeichnung mit dem alten schalltechnischen Gutachten liegen sowohl Teilbereich A als auch Teilbereich B komplett im Lärmpegelbereich II. Ich bitte daher zu überprüfen, ob die Abgrenzung versehentlich fehlerhaft (Abbildung 7 des Gutachtens anstatt Abbildung 6) übernommen worden ist. Die in die Planzeichnung übernommene Grenze markiert meines Erachtens vielmehr die Grenze zu Außenbereichswerten von über 55 dB(A), die Schallschutz für Außenbereiche wie Terrassen zur Lärm zugewandten Seite erfordern. Diese Planung ist daher zum nächsten Verfahrensschritt gründlich auf Schutz vor Straßenverkehrslärm zu überprüfen.</p>	<p>Aufgrund des aktuell vorliegenden Gutachtens wurde sowohl die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen als auch die Begründung entsprechend überarbeitet (vgl. hierzu Pkt. 1.).</p>
<p>7.15. Allgemein Zur textlichen Festsetzung Nr. 6 vermisste ich den von der Rechtsprechung geforderten Hinweis, wo die entsprechende DIN 4109 eingesehen werden kann.</p>	<p>In die Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“
Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

<p>7.16. Es wird angeregt diese Planung um Aussagen zum Anschluss des Plangebietes an den ÖPNV entsprechend der Stellungnahme des VBN vom 03.08.2015 zu ergänzen.</p>	<p>In die Begründung wird folgender Hinweis aufgenommen. „Anbindung an die Schulbuslinie 343 Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Nethen, Nethener Weg“, die von der Linie 343 bedient wird. Die Linie ist ausschließlich auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.“</p>
<p>7.17. Im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung regenerativer Energien rege ich an, Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung)/ örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung zu generieren. Sollte die Gemeinde künftigen Bauherrn keine verpflichtenden Vorgaben machen wollen, bietet sich zumindest ein entsprechender Hinweis zum Klimaschutz auf der Planzeichnung an.</p>	<p>Es wird ein entsprechender Hinweis in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>7.18. Die Rechtsgrundlage für die Festsetzung der Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 anstatt Nr. 1 BauGB, siehe textliche Festsetzung Nr. 3) ist zu berichtigen.</p>	<p>Die Rechtsgrundlage wird in „Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)“ geändert.</p>
<p>7.19. Die Präambel ist zwingend um die örtlichen Bauvorschriften und die dafür maßgebliche Ermächtigungsgrundlage (§ 84 NBauO) zu ergänzen. Die Rechtsgrundlagen in der Präambel sind mit der letzten Änderung benannt (was nicht erforderlich ist), aber - zumindest teilweise - nicht mit der aktuellen.</p>	<p>Die Präambel wird entsprechend geändert.</p>

**Bebauungsplan Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“
Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

<p>7.20. Der Verfahrensvermerk zur Planunterlage enthält einen seit Jahren nicht mehr gebräuchlichen Text und eine nicht ganz korrekte Bezeichnung der Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Oldenburg-Cloppenburg. Ich empfehle insoweit eine Überarbeitung.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Der Verfahrensvermerk zur Planunterlage wird aktualisiert.</p>
<p>7.21. Der Verfahrensvermerk zur öffentlichen Auslegung lässt die Dokumentation der Auslegung der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vermissen. Aus formalen Gründen weise ich bereits jetzt darauf hin und empfehle eine vorsorgliche Ergänzung des Textes.</p>	<p>Die Verfahrensvermerke werden entsprechend ergänzt.</p>
<p>7.22. Die seit vielen Jahren außer Kraft getretene Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) ist als kommunalrechtliche Rechtsgrundlage im Kapitel 1.2 der Begründung durch das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz zu ersetzen.</p>	<p>Der Begriff „Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)“ wird durch den korrekten Begriff „Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz“ in den Begründungen ersetzt.</p>
<p>7.23. Kapitel 1.1 des Umweltberichts zum Teilbereich A enthält eine fehlerhafte Flächenangabe (Artenarmes Intensivgrünland: 3.500 m² anstatt 3.300 m²) und sollte berichtigt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Unterlagen berichtigt.</p>
<p>7.24. Kapitel 1.7.1 des Umweltberichts zum Teilbereich B enthält auf Seite 18/21 ganz oben eine nicht nachvollziehbare Übernahme von Zahlen und als Folgefehler eine falsche Berechnung des Kompensationswerts (nach meiner Rechnung 5.885 Werteeinheiten). Ich bitte um Überprüfung und gegebenenfalls Berichtigung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen betrifft jedoch nicht den jetzt vom ehemaligen Teilbereich B mittlerweile getrennten Bebauungsplan Nr. 104 A. Mehr dazu siehe Punkt 7.3.</p>

**Bebauungsplan Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“
Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

8. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems, Geschäftsstelle Oldenburg (Stellungnahme vom 17.08.2015)	
8.1. Im Teilbereich A ist kein Wald betroffen.	Der Hinweis ist korrekt.
8.2. Der Teilbereich B ist mit 0,4560 ha Waldfläche betroffen. Bei einer Umwandlung dieses Bestandes ist die Größe der zu erstellende Kompensationsfläche nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG, RdErl. d.ML v.2.1.2013 — 406-64002-136-, zu berechnen. Bei der Beurteilung der Wertigkeiten der Waldfunktionen stehen die Nutz-, Schutz-, und Erholungsfunktion, die eine Waldfläche erfüllt, gleichrangig nebeneinander.	Der Teil B ist nicht mehr Gegenstand des Verfahrens. Für den Teil B soll ein eigenständiges Verfahren (B-Plan Nr. 104 B) durchgeführt werden. Hierin wird den politischen Gremien ein gesonderter Abwägungsvorschlag unterbreitet.
8.3. Vom verbleibenden Waldrand soll ein Abstand von einer Baumlänge (30 m) zur Bebauung aus Verkehrssicherungsgründen eingehalten werden.	Der Teil B ist nicht mehr Gegenstand des Verfahrens. Für den Teil B soll ein eigenständiges Verfahren (B-Plan Nr. 104 B) durchgeführt werden. Hierin wird den politischen Gremien ein gesonderter Abwägungsvorschlag unterbreitet.

**Bebauungsplan Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“
Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

9. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (Stellungnahme vom 14.08.2015)	
<p>9.1. Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt zwischen der BAB 29 und der L 825. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Gemeindestraße, die in die L 825 einmündet. Die Belange der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) werden von der vorliegenden Planung berührt.</p>	<p>Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>9.2. Folgendes ist zu beachten: Wie aus Kap. 3.6.1 der Begründung zu entnehmen ist, ist das Plangebiet, Teilbereich A, insbesondere durch die vom Verkehr auf der BAB 29 ausgehenden Emissionen belastet. Bzgl. des dem Bebauungsplan anliegenden schalltechnischen Gutachtens des Instituts itap, Oldenburg vom 05.11.2008 und zu Ziff. 3.6.1 der Begründung weise ich darauf hin, dass sich Prognosewerte auf einen Prognosezeitraum von 15 Jahren beziehen sollen. In der aktuell vorliegenden Bauleitplanung müssten also die Prognosedaten 2030 berücksichtigt werden.</p>	<p>Am 09.09.2015 wurde ein Gutachten der Fa. itap vorgelegt, in dem der Prognosehorizont 2030 zugrunde gelegt wurde (vgl. o.a. Pkt. 1.2).</p>
<p>9.3. In Kap. 3.6.3 wird auf die durch die geplante BAB 20 bedingten Verkehrsbelastungen auf der BAB 29 für das Prognosejahr 2025 sowie die zu erwartenden Lärmauswirkungen eingegangen. Die genannten Verkehrszahlen des Planfalls 4 beziehen sich auf einen Abschnitt der BAB 29, der deutlich südlich des hier betrachteten</p>	<p>Die NLStBV hat Prognosedaten für den zutreffenden Abschnitt der A 29 übermittelt, der im aktuellen Gutachten berücksichtigt wurde.</p>

**Bebauungsplan Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“
Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

<p>Plangebietes liegt. Zudem sollten auch hier die Prognosedaten 2030 Berücksichtigung finden. Die Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung für die geplante BAB 20 für das Jahr 2030 liegt bisher lediglich im Entwurf vor. Die NLStBV-OL könnte der Gemeinde die Prognosewerte für das Jahr 2030 auf Wunsch zur Verfügung stellen.</p>	
<p>9.4. Es wird darauf hingewiesen, dass aus den Gebieten der o. g. Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der BAB 29 und der L 825 ausgehenden Emissionen bestehen und darum gebeten einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bauleitplanes aufzunehmen.</p>	<p>In die Begründung wird folgender Hinweis aufgenommen: Laut Auskunft der NLStBV bestehen seitens der künftigen Bewohner des Plangebietes keine Ansprüche aufgrund der von der BAB 29 und der L 825 ausgehenden Emissionen.</p>
<p>9.5. Nach Abschluss des Verfahrens wird unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung gebeten.</p>	<p>Die Gemeinde übersendet nach Abschluss des Verfahrens die rechtskräftigen Planungsdokumente.</p>
<p>9.6. Es wird um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung der vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Die Gemeinde übersendet die beschlossenen Abwägungsergebnisse.</p>

**Bebauungsplan Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“
Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

10. Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Neuenburg (Stellungnahme vom 28.08.2015)	
<p>10.1. im Teilbereich B des o. a. Planentwurfs wird Wald i. S. des § 2 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) überplant. Es handelt sich dabei um einen ca. 0,5 ha großen Erlenwald im Stadium des Stangenholzes bis schwachen Baumholzes; der Bestand hat Kronenschluss. Die Bodenvegetation besteht flächendeckend aus Brombeere. Im Umweltbericht zum Teilabschnitt B ist der Wald erfasst.</p>	<p>Der Teil B ist nicht mehr Gegenstand des Verfahrens. Für den Teil B soll ein eigenständiges Verfahren (B-Plan Nr. 104 B) durchgeführt werden. Hierin wird den politischen Gremien ein gesonderter Abwägungsvorschlag unterbreitet.</p>
<p>10.2. Bei Umsetzung der Planung würde der Wald dauerhaft entfernt, was eine, durch die Waldbehörde zu genehmigende, Waldumwandlung gem. § 8 NWaldLG wäre. Einer Genehmigung bedarf es u. a. nicht, soweit die Umwandlung durch Regelungen in einem Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung erforderlich wird; die Absätze 3 – 8 § 8 NWaldLG gelten sinngemäß, sie sind von der für die Planung zuständigen Behörde zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Waldumwandlung bestehen aus forstlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung, sofern die nach § 8 (4) NWaldLG erforderliche Ersatzaufforstung in mindestens der Größe der in Anspruch genommenen Waldfläche und unter Berücksichtigung der Vorgaben des NWaldLG sowie des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) ausgeführt wird.</p>	<p>Der Teil B ist nicht mehr Gegenstand des Verfahrens. Für den Teil B soll ein eigenständiges Verfahren (B-Plan Nr. 104 B) durchgeführt werden. Hierin wird den politischen Gremien ein gesonderter Abwägungsvorschlag unterbreitet.</p>

**Bebauungsplan Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“
Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

<p>10.3. Im Osten grenzt Wald an das Plangebiet. Die Baugrenze soll bis auf 5 m an den Waldrand reichen. Das für den Landkreis Ammerland gültige Regionale Raumordnungsprogramm von 1996 besagt, dass Waldränder wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie aus Gründen der Erholung und des Brandschutzes grundsätzlich von jeder Bebauung freizuhalten sind. Bei Ausweisung neuer Baugebiete und bei immissionsträchtigen Gewerbebetrieben sind Mindestabstände zum Wald vorzusehen. Um dem Schutzstatus des Waldes, den Forderung der Raumordnung sowie den Interessen des Waldbesitzers dessen Wald an eine möglicherweise entstehende Bebauung angrenzt, gerecht zu werden, ist eine zukünftige Belastung mit Problemen der Verkehrssicherung und sind Erschwernisse in der Waldbewirtschaftung zu vermeiden. Zwischen einer zukünftigen Bebauung und dem Wald wird ein Abstand von mindestens einer Baumlänge für erforderlich gehalten.</p>	<p>Der Teil B ist nicht mehr Gegenstand des Verfahrens. Für den Teil B soll ein eigenständiges Verfahren (B-Plan Nr. 104 B) durchgeführt werden. Hierin wird den politischen Gremien ein gesonderter Abwägungsvorschlag unterbreitet.</p>
---	---

**Bebauungsplan Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“
Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

11. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (Stellungnahme vom 28.07.2015)	
<p>11.1. 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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Lageplan gekennzeichneten Hauptversorgungsleitungen befinden sich nicht auf privaten Grundstücksflächen sondern verlaufen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Eine Übernahme in die Bauleitplanung findet deshalb nicht statt.</p>
<p>11.2. 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. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde kontaktiert den OOWV rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten zur Abstimmung der Herstellung des Rohrnetzes der Trinkwasserversorgung des Plangebietes.</p>
<p>11.3. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Gemeinde, die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>11.4. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt</p>	<p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im</p>

**Bebauungsplan Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“
Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

<p>W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem wird darauf hingewiesen, 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, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p>	<p>Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p>
<p>11.5. 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.</p>	<p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p>
<p>11.6. 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 Ver-</p>	<p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“
Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

<p>zögerungen jegliche Verantwortung ab. Es wird vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen, gebeten.</p>	
<p>11.7. Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentli- chen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufga- benzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungs- netz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Aller- dings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Un- terflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr</p>	<p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berück- sichtigt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“
Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

<p>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>11.8. Für die Planung der Abwasser- und Trinkwasseranlagen im Baugebiet, ist ein verbindlicher Deckenhöhenplan des Straßenendausbaus erforderlich!</p>	<p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p>
<p>11.9. 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 kann vom Dienststellenleiter Herr Kaper, Betriebsstelle in Westerstede, Telefon 04488 845211, in der Örtlichkeit angegeben werden.</p>	<p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p>
<p>11.10. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Die Gemeinde übersendet die rechtskräftigen Unterlagen nach Abschluss des Verfahrens.</p>

**Bebauungsplan Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“
Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

12. TenneT TSO GmbH (Stellungnahme vom 23.07.2015)	
12.1. Die Planung berührt keine wahrzunehmenden Belange der TenneT. Es sind keine Planungen eingeleitet oder beabsichtigt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
12.2. Die TenneT TSO möchte nicht weiter am Verfahren beteiligt werden.	Die TenneT TSO wird auf eigenen Wunsch nicht weiter am Verfahren beteiligt.
13. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) (Stellungnahme vom 03.08.2015)	
13.1. Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der Planungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
13.2. Es würde begrüßt werden, wenn Aussagen zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung ergänzt werden. Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Nethen, Nethener Weg“, die von der Linie 343 bedient wird. Die Linie ist ausschließlich auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.	Die Informationen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung des Bebauungsplanes wird hinsichtlich dieser Informationen ergänzt, bzw. korrigiert (siehe dazu auch Abwägungsvorschlag zu Punkt 7.16). Nach Rücksprache mit dem VBN stellte sich heraus, dass eine Entfernung von 600 m zur nächstgelegenen Haltestelle noch als fußläufig zumutbar bzw. überwindbar gilt, um von einem „Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr“ zu sprechen. Dieses ist jedoch die Teilgebiete des Bebauungsplanes Nr. 104 A betreffend nicht der Fall.

**Bebauungsplan Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II - Ligusterweg“
Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

Ohne Anregungen und Hinweise

14. ExxonMobil Production Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 27.07.2015)
15. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Nord (Stellungnahme vom 26.08.2015)
16. Polizei Rastede (Stellungnahme vom 22.07.2015)