

Gemeinde Rastede

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

Abwägungsvorschläge zur öffentlichen Auslegung

Abwägungsvorschläge

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

Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung

Auslegung vom 30.11.2015 bis 30.12.2015

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

Abwägungsvorschläge zur öffentlichen Auslegung

INHALTSVERZEICHNIS

Einwendungen der Träger öffentlicher Belange

1. Landkreis Ammerland (Stellungnahme vom 22.12.2015)
2. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie (Stellungnahme vom 17.12.2015)
3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (Stellungnahme vom 23.12.2015)
4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (Stellungnahme vom 07.12.2015)

Ohne Anregungen und Bedenken

5. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord (Stellungnahme vom 14.12.2015)

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

Einwendungen der Träger öffentlicher Belange

1. Landkreis Ammerland (Stellungnahme vom 22.12.2015)	
1.1. Unter dem Aspekt der aktuell verschärften Bauland- und Wohnraumsituation im Ammerland wird diese zügige Planung zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Grundzentrum Hahn-Lehmden außerordentlich begrüßt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.2. Es wird der Nachweis der für die Rechtmäßigkeit der Planung erforderlichen Zustimmung des Entwässerungsverbandes Jade (soll laut Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme vom 17.08.2015 seit dem 01.09.2015 vorliegen) vermisst. Eine entsprechende Stellungnahme des Entwässerungsverbandes Jade liegt den übersandten Abwägungsvorschlägen leider nicht bei.	Der Gemeinde liegt die Zustimmung des Entwässerungsverbandes Jade vor. Die Gemeinde hat sich bereits mit dem Landkreis zur weiteren Abstimmung in Verbindung gesetzt.
1.3. 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.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Entsprechende Unterlagen werden rechtzeitig von der Gemeinde bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

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

<p>1.4. Die Untere Bauaufsichtsbehörde vermisst zur erforderlichen Bestimmbarkeit des unteren Bezugspunktes bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (textliche Festsetzung Nr. 2.1) weiterhin einen Hinweis, 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>
<p>1.5. In der Planschablone wird die Verbindung zur textlichen Festsetzung Nr. 6 vermisst. Der Planschabloneneintrag "max. 2 WO" fehlt in der Planzeichenerklärung. Es wird entsprechende Ergänzungen angeregt.</p>	<p>Der Verweis zur Textlichen Festsetzung Nr. 6 wird in der Nutzungsschablone ergänzt. Ebenso wird die Planzeichenerklärung um die Erläuterung zu "max. 2 WO" ergänzt.</p>
<p>1.6. Es wird empfohlen, im Verfahrensvermerk zur Planunterlage die Bezeichnung der Regionaldirektion des LGLN zu ergänzen ("Oldenburg-Cloppenburg") und die kleinen grammatikalisch-redaktionellen Unrichtigkeiten in der textlichen Festsetzung Nr. 1 und in der Präambel zu bereinigen.</p>	<p>Die textliche Festsetzung Nr. 1 sowie die Präambel wurden korrigiert.</p>

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

2. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie (Stellungnahme vom 17.12.2015)	
<p>2.1. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu den Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können diese auch nie ausgeschlossen werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2.2. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (Stellungnahme vom 23.12.2015)	
<p>3.1. 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>3.2. Die NLStBV-OL hatte mit Datum vom 14.08.2015 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu dem Entwurf der o. g. Bauleitplanung Stellung genommen. Die in diesem Schreiben gegebenen Anregungen und Hinweise werden im vorliegenden Entwurf der o. g. Bauleitplanung zum Teil berücksichtigt. Die Stellungnahme vom 14.08.2015 hat, soweit nicht bereits berücksichtigt, weiterhin Bestand.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.3. Es wird gebeten Folgendes zu berücksichtigen: Es wird darauf hingewiesen, dass aus den Gebieten der Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der BAB 29 und der L 825 ausgehenden Emissionen bestehen. Es wird darum gebeten, einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bauleitplanes aufzunehmen.</p>	<p>Es wurde gemäß Abwägungsvorschlag zur frühzeitigen Beteiligung in die Begründung 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. Darüber hinausgehende Ergänzungen werden nicht notwendig.</p>

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

<p>3.4. Es wird um die schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung der vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Die Gemeinde übersendet die beschlossenen Abwägungsergebnisse.</p>
<p>3.5. Nach Abschluss des Verfahrens wird unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung zweier Ausfertigungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung gebeten.</p>	<p>Die Gemeinde übersendet nach Abschluss des Verfahrens die rechtskräftigen Planungsdokumente.</p>

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

4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (Stellungnahme vom 07.12.2015)	
Die nachfolgend aufgelistete Stellungnahme ist wortgleich mit der Stellungnahme vom 28.07.2015.	Die nachfolgenden Abwägungsvorschläge werden nochmals fast wortgleich aufgelistet.
4.1. Im Bereich des Baugebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Lageplan gekennzeichneten Hauptversorgungsleitungen befinden sich nicht auf privaten Grundstücksflächen sondern verlaufen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Eine gesonderte Übernahme in die Bauleitplanung wird deshalb nicht vorgenommen.
4.2. 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.	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.
4.3. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Gemeinde die sich aus § 4 der Wasserlieferungsbedingungen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

<p>4.4. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt 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>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p>
<p>4.5. 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>4.6. 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</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 öffentlichen Auslegung**

<p>Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>Es wird vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen, gebeten.</p>	
<p>4.7.</p> <p>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 gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten 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</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 öffentlichen Auslegung**

<p>einzutragen. 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 leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p>	
<p>4.8. 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>4.9. 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>4.10. 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 öffentlichen Auslegung**

Ohne Anregungen und Bedenken

5. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord (Stellungnahme vom 14.12.2015)