



Fernstraßen-Bundesamt, Friedrich-Ebert-Straße 72-78, 04109 Leipzig

Stadt Oldenburg  
Stadtentwicklung und Bauleitplanung  
Industriestraße 1a  
26121 Oldenburg

per E-Mail: [stadtplanung@stadt-oldenburg.de](mailto:stadtplanung@stadt-oldenburg.de)

Friedrich-Ebert-Straße 72-78  
04109 Leipzig

Tel.: 0341 49611-514

bearbeitet von:  
Anja Neuhaus

Referat S1

[anbau@fba.bund.de](mailto:anbau@fba.bund.de)

[www.fba.bund.de](http://www.fba.bund.de)

**Stellungnahme:**

**Städtebau - Bauleitplanung/Beteiligung der Behörden  
Änderung Nummer 61 des Flächennutzungsplanes 1996 (nördlich  
Krugweg);**

**Vorentwurf zum Bebauungsplan N-810 (Krugweg)**

Beteiligung gemäß §4 Abs. 1 BauGB

Schreiben der Stadt Oldenburg vom 05.05.2021

Gz: 2021-1466

Leipzig, 20.05.2021

Seite 1 von 3

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 05.05.2021 wurden wir um Stellungnahme im oben näher bezeichneten Verfahren im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach §4 Abs. 1 BauGB gebeten.

Folgende Belange des Fernstraßen-Bundesamtes sind im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen in Abstimmung mit der Autobahn GmbH des Bundes zu berücksichtigen:

Der von der Änderung des Flächennutzungsplans betroffene Bereich befindet sich östlich der BAB 293 im Stadtgebiet von Oldenburg.

Längs der Bundesautobahnen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 FStrG.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der



Seite 2 von 3

befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Darstellung der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone ist in die zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplans soweit möglich aufzunehmen.

Weiterhin bitten wir darum, den Hinweis, dass konkrete Bauvorhaben in den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt bedürfen, in den textlichen Teil des Flächennutzungsplans aufzunehmen.

Durch den Bau, das Bestehen sowie die Nutzung und Unterhaltung des Bauvorhabens darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 293 nicht beeinträchtigt werden.

Die Bundesrepublik Deutschland – das Fernstraßen-Bundesamt – ist von Ansprüchen Dritter, die durch die Herstellung und Nutzung des Bauvorhabens entstehen oder damit im Zusammenhang stehen, freizuhalten.

Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit der BAB 293 nicht beeinträchtigt wird. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes und ist in einer Entfernung bis zu 40 m vom Rand der befestigten Fahrbahn grundsätzlich unzulässig. Dies gilt auch für die Bauphase und in Bezug auf die zum Bau und zur Unterhaltung der Anlagen eingesetzten Geräte und Vorrichtungen.

Gegenüber dem Träger der Straßenbaulast für die BAB 293 sowie dem Fernstraßen-Bundesamt besteht für das Bauvorhaben kein Anspruch auf Lärm- oder sonstigen Immissionsschutz. Dies gilt auch für den Fall der Zunahme des Verkehrsaufkommens.

Der Bauantragssteller hat selbst für entsprechenden Immissionsschutz zu sorgen.

Wasser, geklärt oder ungeklärt, darf auf dem Straßengebiet weder zufließen können noch zugeleitet werden.

Eine Gefährdung des Straßenverkehrs durch Bauarbeiten oder eine spätere Nutzung auf der BAB 293 ist zu verhindern.

Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der BAB 293 nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder den Ort und die Art der



Seite 3 von 3

Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben, oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

Die Verwendung rückstrahlender Werkstoffe und Farben ist nicht zulässig.

Erforderlich werdende Schutzmaßnahmen gegen die von den geplanten künftig auf das Grundstück einwirkenden Immissionen hat der Bauherr auf eigene Kosten zu bewirken.

Soweit Schutzmaßnahmen gegen die von der Straße auf das Grundstück einwirkenden Immissionen erforderlich sind, hat der Bauherr diese Maßnahmen auf eigene Kosten zu bewirken. Dies gilt auch für die Rechtsnachfolger.

Alle Arbeiten im Bereich des Straßenkörpers sind mit der zuständigen Autobahnmeisterei Oldenburg abzustimmen.

Wir bitten, uns nach Beendigung eine elektronische Version des Ausgangsbescheids zur Verfügung zu stellen.

#### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Widerspruch beim Fernstraßen - Bundesamt, Friedrich-Ebert-Straße 72-78, 04109 Leipzig, erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Gez.  
Anja Neuhaus



Fernstraßen-Bundesamt, Friedrich-Ebert-Straße 72-78, 04109 Leipzig

Stadt Oldenburg (Oldb)  
26105 Oldenburg

per E-Mail: [stadtplanung@stadt-oldenburg.de](mailto:stadtplanung@stadt-oldenburg.de)

Friedrich-Ebert-Straße 72-78  
04109 Leipzig

Tel.: 0341 49611-514

bearbeitet von:  
Anja Neuhaus

Referat S1

[anbau@fba.bund.de](mailto:anbau@fba.bund.de)

[www.fba.bund.de](http://www.fba.bund.de)

**Stellungnahme: Änderung Nummer 61 des Flächennutzungsplanes 1996  
(nördlich Krugweg); Vorentwurf zum Bebauungsplan N-810 (Krugweg), 61  
22 20 – FNP61/N-810**

Beteiligung gemäß §4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 5.5.2021

Gz.: 2021-1467

Leipzig, 13.06.2021

Seite 1 von 3

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 05.05.2021 wurden wir um Stellungnahme im oben näher bezeichneten Verfahren im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach §4 Abs. 1 BauGB gebeten.

Folgende Belange des Fernstraßen-Bundesamtes sind im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans in Abstimmung mit der Autobahn GmbH des Bundes zu berücksichtigen:

Der von der Änderung des Flächennutzungsplans betroffene Bereich befindet sich zwischen der BAB A28 und BAB 293 im Bereich der Stadt Oldenburg.

Längs der Bundesautobahnen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 FStrG.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.



Seite 2 von 3

Die Darstellung der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone ist in die zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplans soweit möglich aufzunehmen.

Weiterhin bitten wir darum, den Hinweis, dass konkrete Bauvorhaben in den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt bedürfen, in den textlichen Teil des Flächennutzungsplans aufzunehmen.

Durch den Bau, das Bestehen sowie die Nutzung und Unterhaltung des Bauvorhabens darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der jeweiligen BAB nicht beeinträchtigt werden.

Die Bundesrepublik Deutschland – das Fernstraßen-Bundesamt – ist von Ansprüchen Dritter, die durch die Herstellung und Nutzung des Bauvorhabens entstehen oder damit im Zusammenhang stehen, freizuhalten.

Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit der jeweiligen BAB nicht beeinträchtigt wird. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes und ist in einer Entfernung bis zu 40 m vom Rand der befestigten Fahrbahn grundsätzlich unzulässig. Dies gilt auch für die Bauphase und in Bezug auf die zum Bau und zur Unterhaltung der Anlagen eingesetzten Geräte und Vorrichtungen.

Gegenüber dem Träger der Straßenbaulast für die jeweilige BAB sowie dem Fernstraßen-Bundesamt besteht für das Bauvorhaben kein Anspruch auf Lärm- oder sonstigen Immissionsschutz. Dies gilt auch für den Fall der Zunahme des Verkehrsaufkommens.

Der Bauantragssteller hat selbst für entsprechenden Immissionsschutz zu sorgen.

Wasser, geklärt oder ungeklärt, darf auf dem Straßengebiet weder zufließen können noch zugeleitet werden.

Eine Gefährdung des Straßenverkehrs auf der jeweiligen BAB durch Blendwirkung ist zu verhindern. Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der jeweiligen BAB nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder den Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben, oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

Die Verwendung rückstrahlender Werkstoffe und Farben ist nicht zulässig.



Seite 3 von 3

Erforderlich werdende Schutzmaßnahmen gegen die von den geplanten künftig auf das Grundstück einwirkenden Immissionen hat der Bauherr auf eigene Kosten zu bewirken.

Soweit Schutzmaßnahmen gegen die von der Straße auf das Grundstück einwirkenden Immissionen erforderlich sind, hat der Bauherr diese Maßnahmen auf eigene Kosten zu bewirken. Dies gilt auch für die Rechtsnachfolger.

Alle Arbeiten im Bereich des Straßenkörpers sind mit der zuständigen Autobahnmeisterei abzustimmen.

Wir bitten, uns nach Beendigung eine elektronische Version des Ausgangsbescheids zur Verfügung zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Gez.  
Anja Neuhaus

Die Autobahn GmbH des Bundes · Gradestraße 18 · 30163 Hannover  
Stadt Oldenburg  
Stadtentwicklung und Bauleitplanung  
Industriestraße 1a  
26121 Oldenburg

**Die Autobahn GmbH  
des Bundes**

Gradestraße 18  
30163 Hannover  
T +49 1520 252 1573  
[fu-now-nl-h-strassenverwaltung@autobahn.de](mailto:fu-now-nl-h-strassenverwaltung@autobahn.de)  
[www.autobahn.de](http://www.autobahn.de)

nur per E-Mail: [stadtplanung@stadt-oldenburg.de](mailto:stadtplanung@stadt-oldenburg.de)

21.05.2021    NOW-NL-C6-Bauleit-  
planung/A293\_OL

**Behördenbeteiligung im Rahmen der Bauleitplanung;  
Vorentwurf zum Bebauungsplan N-810 (Krugweg),  
Beteiligung gemäß §4 Abs. 1 BauGB  
Bezug: Schreiben der Stadt Oldenburg vom 05.05.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der Niederlassung Nordwest der Autobahn GmbH des Bundes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das o. a. Bauvorhaben.

In Bezug auf die anbaurechtlichen Belange bitte ich um Berücksichtigung der folgenden Hinweise und Auflagen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
- Die Darstellung der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen ist in die zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplans soweit möglich aufzunehmen.
- Weiterhin bitten wir darum, den Hinweis, dass konkrete Bauvorhaben in den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszonen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt bedürfen, in den textlichen Teil des Flächennutzungsplans aufzunehmen. In den Antragsunterlagen ist ein Radweg vorgesehen, der in einem Abstand von etwa 20 Metern parallel zur BAB 293 verlaufend die Straßen "Krugweg" und "Am Ende" verbinden soll.

**Geschäftsführung**  
Stephan Krenz (Vorsitzender)  
Gunther Adler  
Anne Rethmann

**Aufsichtsratsvorsitz**  
Dr. Michael Güntner

**Sitz**  
Berlin  
AG Charlottenburg  
HRB 200131 B

**Steuernummer**  
30/260/50246

**Bankverbindung**  
Uni Credit Bank  
IBAN  
DE10 1002 0890 0028 704895  
BIC HYVEDEMM488



Dieser Weg ist nicht in den Planunterlagen enthalten. Sollte dieser Weg, der - gemessen an den Straßenenden heute - höchstens 20 Meter von der BAB 293 entfernt ist eine Breite von 10 Metern in Richtung BAB 293 aufweisen, so würde sich der Abstand zur BAB in diesem Bereich auf etwa 10 Meter verkürzen. Hierfür wäre ein besonderer Antrag zu stellen (vgl. Seite 5 des Bebauungsplanes).

- Durch den Bau, das Bestehen sowie die Nutzung und Unterhaltung des Bauvorhabens darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn 293 nicht beeinträchtigt werden.
- Die Bundesrepublik Deutschland - das Fernstraßen-Bundesamt – sowie die Autobahn GmbH des Bundes als Straßenbaulastträger der Bundesautobahn 293 sind von Ansprüchen Dritter, die durch die Herstellung und Nutzung des Bauvorhabens entstehen oder damit im Zusammenhang stehen, freizuhalten.
- Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit der Bundesautobahn 293 nicht beeinträchtigt wird. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes und ist in einer Entfernung bis zu 40 m vom Rand der befestigten Fahrbahn grundsätzlich unzulässig. Dies gilt auch für die Bauphase und in Bezug auf die zum Bau und zur Unterhaltung der Anlagen eingesetzten Geräte und Vorrichtungen. Werbeanlagen sind besonders zu beantragen.
- Von der Bundesautobahn 293 gehen schädliche Emissionen (Lärm, Abgase) aus. Gegenüber dem Träger der Straßenbaulast für die Bundesautobahn 293 sowie dem Fernstraßen-Bundesamt besteht für das Bauvorhaben kein Anspruch auf Lärm- oder sonstigen Immissionsschutz. Dies gilt auch für den Fall der Zunahme des Verkehrsaufkommens. Der jeweilige Bauantragssteller hat selbst für den ggf. erforderlichen Immissionsschutz zu sorgen.
- Ebenso hat der jeweilige Bauherr erforderlich werdende Schutzmaßnahmen gegen andere künftig auf das Grundstück einwirkende Immissionen auf eigene Kosten zu bewirken.
- Der jeweilige Bauantragsteller / Bauherr hat darüber hinaus dafür Sorge zu tragen, dass von seinem Grundstück aus keine schädlichen Emissionen Betrieb und Verkehr der Bundesautobahn 293 beeinträchtigen.
- Die Entwässerung des Grundstückes und der darauf befindlichen zugehörigen baulichen Anlagen einschließlich eventueller Parkstände darf nicht über die Entwässerungsanlagen der BAB erfolgen. Dies gilt für Wasser in geklärtem sowie in ungeklärtem Zustand. Auch hat ein eventueller Oberflächenabfluss vom Grundstück in Richtung Autobahn zu unterbleiben.
- Eine Gefährdung des Straßenverkehrs auf der Bundesautobahn 293 durch Bauarbeiten oder eine spätere Nutzung der Grundstücke ist zu verhindern.

- Eventuell auf dem Grundstück zu installierende Beleuchtungen dürfen den Verkehr auf der Bundesautobahn 293 nicht beeinträchtigen. Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn 293 nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder den Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben, oder deren Wirkung beeinträchtigen können.
- Die Verwendung rückstrahlender Werkstoffe und Farben ist nicht zulässig.
- Soweit Schutzmaßnahmen gegen die von der Straße auf das Grundstück einwirkenden Immissionen erforderlich sind, hat der Bauherr diese Maßnahmen auf eigene Kosten zu bewirken. Dies gilt auch für die Rechtsnachfolger.
- Alle Arbeiten im Bereich des Straßenkörpers sind mit der zuständigen Autobahnmeisterei Oldenburg abzustimmen.

Ich bitte ferner um Beteiligung im weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen



i.V. Cord Luesse  
Direktor der Niederlassung

Die Autobahn GmbH  
des Bundes

**Außenstelle Oldenburg**

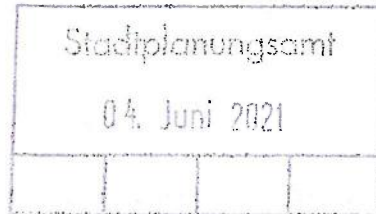
Moslestr. 7  
26122 Oldenburg  
[Steffen.Haisel@autobahn.de](mailto:Steffen.Haisel@autobahn.de)  
Telefon: 0174-7624963  
[www.autobahn.de](http://www.autobahn.de)

Oldenburg  
31.05.2021

Die Autobahn GmbH des Bundes · Außenstelle Oldenburg  
Moslestr. 7 · 26122 Oldenburg

Stadt Oldenburg  
Der Oberbürgermeister

Stadtentwicklung und Bauleitplanung  
Susanne Naderi  
Industriestraße 1a  
26121 Oldenburg



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
612220-FNP61/N-810

Anschreiben vom 05.05.2021

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)

AdB\_AS\_OI\_GB A/A1

FNP61 und B-Plan N810

**Bauleitplanung der Stadt Oldenburg  
Änderung Nr.61 des Flächennutzungsplanes 1996– nördlicher Krugweg  
Vorentwurf Bebauungsplan N810 „Krugweg“**

hier: Behördenbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum 01.01.2021 ist die Verwaltung der Bundesautobahnen in eine Bundesverwaltung übergegangen. Die Belange des Trägers der Straßenbaulast werden von der Autobahn GmbH des Bundes (AdB) wahrgenommen, die Bearbeitung anbaurechtlicher Sachverhalte erfolgt durch das Fernstraßen-Bundesamt (FBA).

Das Plangebiet der o.g. Bauleitpläne liegt unmittelbar östlich der BAB A 293, zwischen der Anschlussstelle Oldenburg - Ezhorn und dem Autobahnkreuz Oldenburg – Nord und grenzt unmittelbar an das westlich des Planungsgebietes verlaufende Autobahngrundstück an.

Für diesen betroffenen Abschnitt der BAB A 293 sind die Niederlassung Nordwest mit der Außenstelle Oldenburg und die Autobahnmeisterei Oldenburg zuständig.

Das Plangebiet liegt teilweise in der Bauverbots- und Baubeschränkungszone gem. § 9 (1) und (2) FStrG der BAB A 293, so dass zudem die Belange des FBA betroffen sind.

Im laufenden Planverfahren, während der späteren Ausführungsplanung und der baulichen Umsetzung der Maßnahme wird jedoch noch eine enge Abstimmung zwischen allen Beteiligten, erforderlich.

**Geschäftsführung**  
Stephan Krenz (Vorsitzender)  
Gunther Adler  
Anne Rethmann

**Aufsichtsratsvorsitz**  
Dr. Michael Güntner

**Sitz**  
Berlin  
AG Charlottenburg  
HRB 200131 B

**Steuernummer**  
30/260/50246

**Bankverbindung**  
Uni Credit Bank  
IBAN  
DE10 1002 0890 0028 704895  
BIC HYVEDEMM488

Folgende Anregungen und Hinweise sind zu beachten:

### 1. Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Längs der Bundesautobahnen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 FStrG.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung der Autobahn des Bundes und des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplanes und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind entsprechend zu ändern (siehe auch unsere Anlage 1).

Ihrem Hinweis auf bestimmte beschränkte Bauschutzbereiche gemäß § 17 Satz 1 Nrn. 1 und 2 LuftVG, für den Sonderlandeplatz Ahlhorn (Blatt 746, des Ndr. MBl. Nr. 15/2021) können wir nicht folgen. Einer Unterschreitung der Bauverbotszone stimmen wir nicht zu.

### 2. Entwässerung & Unterhaltung

In den textlichen Ausführungen zum Bebauungsplan - Vorentwurf N-810 (Krugweg) soll entlang der Autobahn vom Ende des Krugweges bis zur Straße "Am Ende" eine mindestens 10 m breite öffentliche Gehölzfläche für die Erstellung einer Rad - Fußwehverbindung festgesetzt werden um eine Verbindung zum Auenweg und zum Rad-Fußweg im Gewerbegebiet auf der Ostseite der Wilhelmshavener Heerstraße zu schaffen.

Im Hinblick auf die Unterhaltung der autobahneigenen Infrastruktureinrichtungen (Entwässerung, Wildschutzeinrichtungen - bzw. Wildschutzzäune, Notrufsäulen, AUSA - Fernmeldenetz) ist die Planung und Gestaltung der unmittelbar an das Autobahngelände angrenzenden öffentlichen Gehölzfläche inklusive des Fuß - und Radweges darauf abzustellen, dass eine uneingeschränkte Unterhaltung der betriebstechnischen Einrichtungen der autobahneigenen Anlagen sichergestellt ist.

Hier wird speziell auf die Breite und Befahrbarkeit der Unterhaltungswege entlang der Autobahntrasse hingewiesen. Dafür ist ggf. auch eine Grunddienstbarkeit vorzusehen.

Insbesondere geht es auch um die Belange der Verkehrssicherheit und die Notwendigkeit ausreichender Abstände der Gehölze zur BAB.

Um Schutzeinrichtungen (Wildschutzzäune) zu warten und die Gewässer (eigene Entwässerungsleitungen und -einrichtung/ Gräben) unterhalten zu können sind auch hier die Mindestabstände in der Planung zu gewährleisten.

### 3. Emissionen und Schallschutz

Durch die vorhandene BAB A293 besteht eine signifikante Schallbelastung im Umfeld der Autobahn. Dies gilt auch für bestehende Luftschadstoffemissionen. Eine Erhöhung der Verkehrsbelastung auf der BAB oder eine Verbesserung der Schutzansprüche gem. RAL 19 können nicht zu Ansprüchen auf passiven oder aktiven Lärmschutz durch den Straßenbaulastträger der Autobahn führen.

Wir bitten einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufzunehmen bzw. die weitere Planung anzupassen.

### 4. Hinweis auf Beteiligung des FBA

Das Fernstraßen-Bundesamt mit Sitz in 04109 Leipzig, Friedrich-Ebert-Str. 72-78 ist zu beteiligen.

Wir bitten um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung der vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitpläne. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitpläne.

Mit freundlichen Grüßen

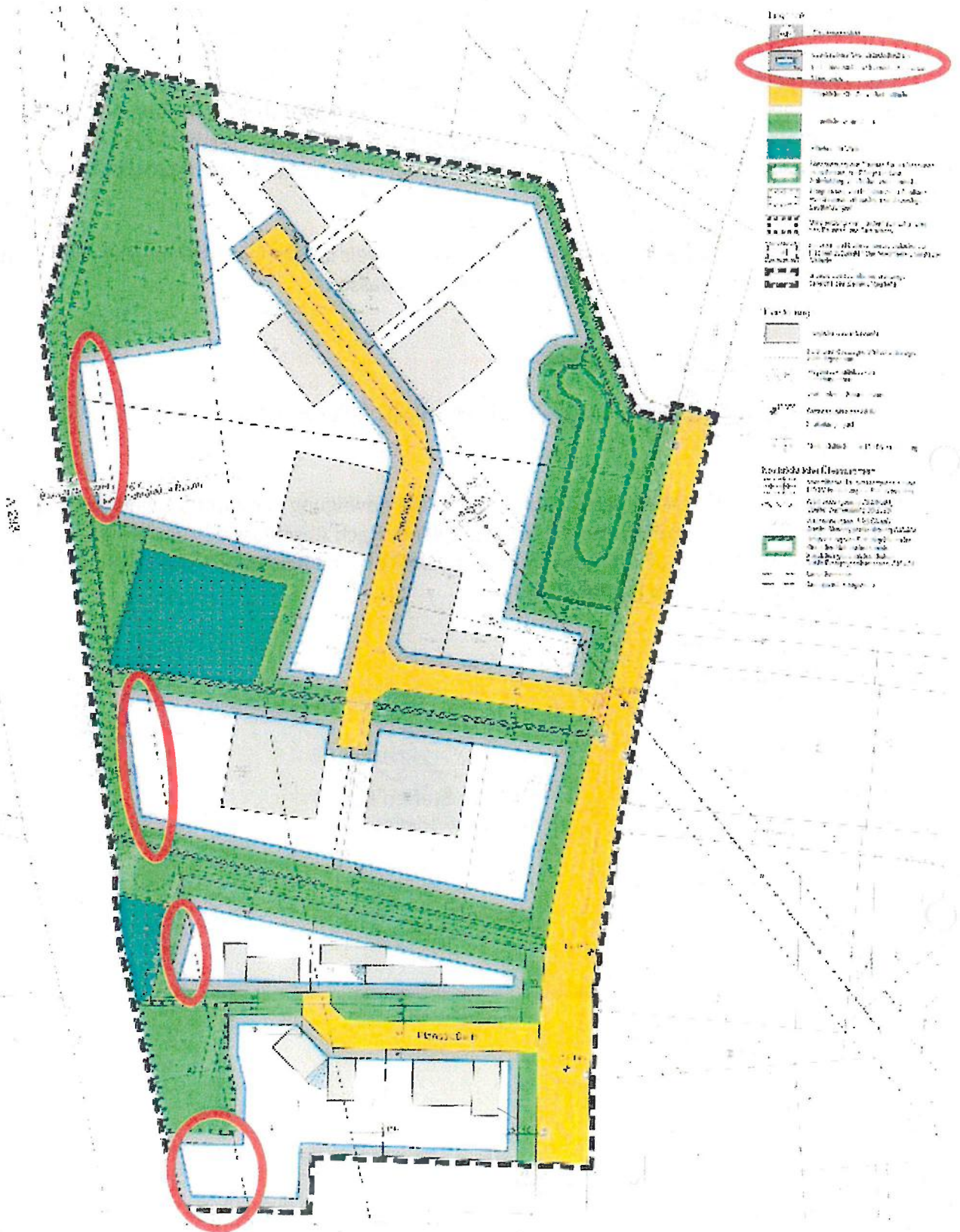


i.A. Ansgar Behrens  
Geschäftsbereichsleitung Planung



i.A. Steffen Haisel  
Sachbearbeitung

Anlage: 1



Auszug aus Lageplan: Hinweise der AdB zum B-Planes N-810 der Stadt Oldenburg

## **Goers, Katrin**

---

**Von:** Planungsbeteiligung Stadt Oldenburg  
<noreply@mail.planungsbeteiligung.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 2. Juni 2021 08:24  
**An:** Goers, Katrin  
**Cc:** Goers, Katrin  
**Betreff:** Stellungnahme zum Planfall Änderung 61 des FNP u. Bebauungsplan N-810 (Reg.-Nr. 1523)

Folgende Stellungnahme zum Planfall "Änderung 61 des FNP u. Bebauungsplan N-810" ist am 02.06.2021 eingegangen:

Registriernummer: 1523

Behörde / TÖB: Landkreis Ammerland

Anrede:

Name:

Strasse:

LZ/Ort:

Land:

eMail:

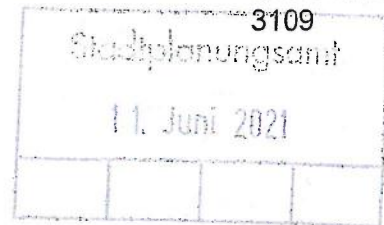
Telefon:

Stellungnahme:

Städtebau - Bauleitplanung/Beteiligung der Behörden Änderung Nummer 61 des Flächennutzungsplans 1996 (nördlich Krugweg) Vorentwurf zum Bebauungsplan N-810 (Krugweg); Stellungnahme

Mit dem Bebauungsplanvorentwurf N-810 der Stadt Oldenburg ist beabsichtigt, neue Gewerbegebiete festzusetzen. Hierbei ist aus Sicht des Immissionsschutzes zu bemängeln, dass bislang keine Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz erkennbar sind. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebäude im Außenbereich der Gemeinde Rastede "Am Ende 2". Es sollten flächenbezogene Schallleistungspegel für die Gewerbegebiete festgesetzt werden, womit im Vorfeld sichergestellt werden kann, dass die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden können. Vorbelastungen durch weitere Gewerbegebiete sowie der "Wilhelmshavener Heerstraße" und der "BAB 293" sind bereits vorhanden und zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrage



## FD 400 Stadtentwicklung und Bauleitplanung

Bebauungsplan: N-810 (Krugweg) und FNP-Änderung Nr. 61  
 Bearbeitungsstand: Grundzüge der Planung  
 Az: 61 22 20 – N-810  
 Termin: 04.06.2021

## Stellungnahme des FD Naturschutz / Technischer Umweltschutz

### Naturschutz

zust. Sachbearbeiterin:

Tel:

Das Gebiet ist geprägt durch die umfangreichen landschaftsbildprägenden Gehölzstrukturen (Allee des Krugwegs, Wallhecken, Baumreihen, Wald), die wichtige ökologische Vernetzungsfunktionen haben. Diese Gehölzbestände werden durch eine Realisierung der geplanten Erschließungen zum Teil unterbrochen. Es ist positiv jedoch hervorzuheben, dass es keine Unterbrechung des Krugwegs geben wird.

Die Kompensation der Gehölzeingriffe im Gebiet könnte teilweise durch die Aufforstung der dreiecksförmigen Fläche zwischen dem nördlichen Wald und der Autobahn erfolgen. Die Realisierung der Planung ist mit weiteren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Diese sollten auf Flächen in der Wahnbäkeniederung nordöstlich des Gebietes durchgeführt werden.

Die Erstellung eines Grünordnungsplanes wird begrüßt.

Die im Gebiet vorhandenen größeren orts- bzw. landschaftsbildprägenden Bäume sind im Bebauungsplan als zu erhalten festzusetzen. Der als GLB geschützte Baum ist als solcher zu benennen.

Die am Südwestrand des Gebietes vorhandene Gehölzgruppe aus Birken und Eichen sollte als zu erhalten festgesetzt werden. Dort ist dann eine Verbreiterung der nicht überbaubaren Fläche von 5 m auf 10 m notwendig. Nördlich der Planstraße A verläuft die Hochspannungslleitung, unter der die Wallheckenbäume regelmäßig erheblich zurückgeschnitten werden. Dort könnte im Gegenzug die Breite der öffentlichen Grünfläche von 10 m auf 5 m reduziert werden.

### Gewässerschutz

zust. Sachbearbeiter:

Tel: 2

Durch die geplante Erschließung des Areals erfolgt eine umfangreiche Versiegelung bisheriger Grünflächen. Für das künftige Einleiten nicht belasteten Niederschlagswassers von befestigten Flächen in ein Gewässer sowie zur Herstellung des Regenrückhaltebeckens ist ein

wasserrechtliches Verfahren auf der Grundlage einer Entwässerungsplanung durchzuführen. Eine entsprechende Planung liegt der Unteren Wasserbehörde (UWB) nicht vor.

Die Einleitungsmenge in oberirdische Gewässer ist durch geeignete Maßnahmen auf  $1,5\text{l/s}\cdot\text{ha}$  zu begrenzen. Hierfür ist rechtzeitig die Entwässerungsplanung durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) bei der Unteren Wasserbehörde vorzulegen und wasserrechtliche Anträge zu stellen, damit beurteilt werden kann, ob die Entwässerung so überhaupt ausreichend möglich ist. Andernfalls ist die Erschließung des B-Plangebiets ggf. nicht gesichert.

Das eingezeichnete Regenrückhaltebecken dient der reinen Zwischenspeicherung. Die Regenrückhaltefläche ist im B-Plan auch als solche darzustellen und nicht als Grünfläche, denn es entsteht ein Gewässer im Sinne des Wasserrechts.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Regenrückhaltebecken in erster Linie ein technisches Bauwerk ist und in seiner Funktionalität nicht eingeschränkt werden darf. Das gilt insbesondere für die Unterhaltung, sowie Anpflanzungen und eventuelle Böschungsbefestigungen, wenn diese technisch erforderlich sein sollten. Für Regenrückhaltebecken werden auch entsprechende Zufahrtmöglichkeiten und Unterhaltungswege erforderlich. Selbst wenn diese nicht befestigt sind, muss eine Zufahrtmöglichkeit gegeben sein und eingeplant werden. Wenn die technischen Voraussetzungen zur Oberflächenentwässerung erfüllt wurden, kann geprüft werden, in wie weit sich das Regenrückhaltebecken als Kompensation eignet. **Derzeit ist keine Zuwegung zum geplanten Regenrückhaltebecken vorgesehen und es ist nicht sicher, ob eine Zufahrt von der Straße „Am Ende“ her möglich ist.**

Die Wahnbäke, Gewässer 6.02, ist ein Verbandsgewässer der Moorriem-Ohmsteder Sielacht. Sie grenzt nördlich und östlich an das B-Plangebiet. Für die Bäke ist nach Satzung der Sielacht ein Unterhaltungsstreifen von zehn Metern freizuhalten. Dieser ist als Unterhaltungsstreifen bereits im Lageplan des B-Plans eingezeichnet.

An der Westseite der Wilhelmshavener Heerstraße verläuft ein Straßenseitengraben. Dieser Graben ist ein Gewässer im Sinne des Niedersächsischen Wassergesetzes und darf nicht ohne Genehmigung der unteren Wasserbehörde verändert (Böschungsbefestigungen, Verrohrungen, Verbreiterungen usw.) oder beseitigt werden. Entsprechende Anträge sind rechtzeitig zu stellen. Auch an der Straße Krugweg verläuft ein Straßenseitengraben, der in seiner offenen Form zu erhalten ist.

Es sind weitere Gräben im Plangebiet vorhanden, siehe anliegender Lageplan. Ob darüber hinaus noch weitere Gräben vorhanden sind, kann nur in einer Ortsbesichtigung geklärt werden, die bisher jedoch noch nicht durchgeführt werden konnte. Mindestens ein offener Graben durchquert das Plangebiet lt. Lageplan und wird mit überbaubaren Flächen und Straße sowie Gebäudeflächen überplant. Für die Änderung oder Beseitigung der Gewässer ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Der B-Plan überplant vorhandenen Gewässer, so dass die Frage der wasserrechtlichen Genehmigungsfähigkeit bereits im B-Plan-Verfahren zu klären ist. Rein rechtlich muss die Genehmigungsfähigkeit geklärt sein, bevor der B-Plan beschlossen wird. Überplant der B-Plan ein vorhandenes Gewässer, so ist er diesbezüglich rechtswidrig. Es ist also bereits im B-Plan-Verfahren genauer darzustellen, warum der Graben hier unbedingt beseitigt/verrohrt/umgelegt werden muss oder ob er verlegt werden kann. Auch Abmessungen und evtl. Kompensation sind darzulegen. Ansonsten müsste er aus den überbaubaren Flächen herausgenommen werden.

Des Weiteren sind Vorkehrungen gegen Starkregen zu treffen. Es ist **frühzeitig** darzulegen, wie die Ergebnisse der Überflutungsanalyse des OOWV (Starkregengefahrenkarte) in die Planung eingeflossen sind.“

**Bodenschutz**

zust. Sachbearbeiterin:

Tel:

Das Plangebiet diente bislang als landwirtschaftliche Nutzfläche. Eine altlastenrelevante Vornutzung ist nach den hier vorliegenden Erkenntnissen nicht bekannt. Es bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Planung.

**Kampfmittel:**

zust. Sachbearbeiter

Tel:

Lt. städtischer Kampfmittelbelastungskarte besteht für dieses Plangebiet kein Kampfmittelverdacht.

**Immissionsschutz/UVP**

zust. Sachbearbeiter:

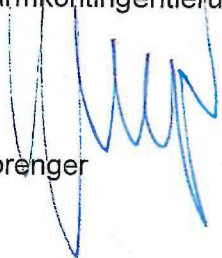
Tel:

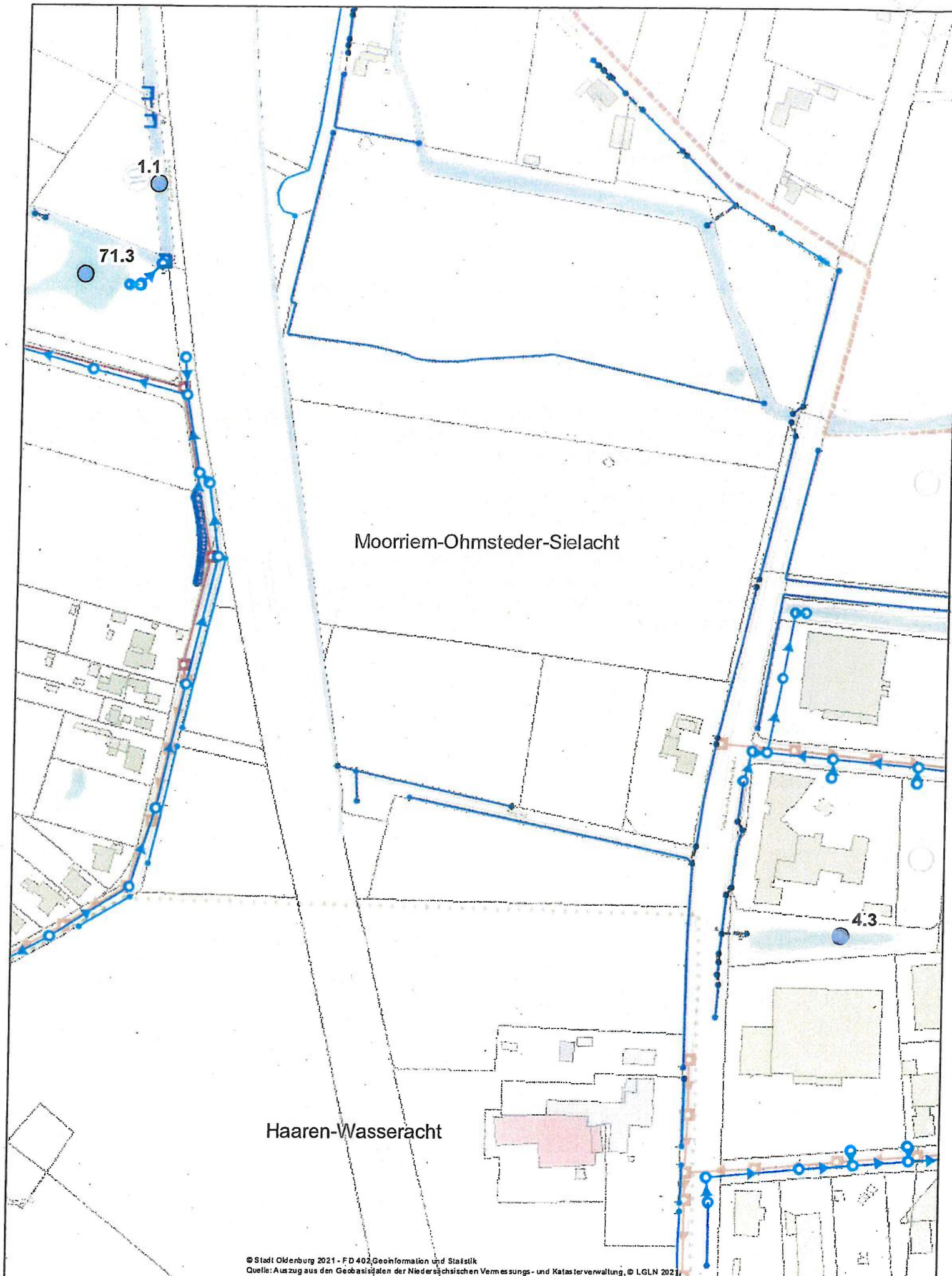
Da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB nicht vorliegen und es sich auch nicht um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, besteht die Notwendigkeit einer Umweltprüfung und eines Umweltberichts.

Entsprechende Abstandsflächen für die bestehende, das Plangebiet querende 110 kV-Leitung wurden bei der Planung berücksichtigt.

Im weiteren Verfahren sollte mit Hilfe einer schalltechnischen Prognose festgestellt werden, ob die geplante Nutzung in Verbindung mit den bereits bestehenden Gewerbegebieten Auswirkungen auf die bestehende Wohnbebauung hat und ob sich daraus die Notwendigkeit einer Lärmkontingentierung ergibt.

Sprenger







Moorriem-Ohmsteder-Sielacht

Haaren-Wasseracht

© Stadt Oldenburg 2021 - FD 402 Geoinformation und Statistik  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2021

	<b>Stadt Oldenburg</b> FD 432 - Naturschutz u. techn. Umweltschutz Industriestraße 1h	Erstellt für Maßstab 1:3 000 Ersteller Corinna Westendorf Erstellungdatum 03.06.2021	 Das GIS-Office der Stadt Oldenburg Fachdienst Geoinformation und Statistik

**FD 400**

**Bebauungsplan:**                    **Entwurf B-Plan 810 Krugweg und Änderungen Nr. 31 und Nr. 61 des Flächennutzungsplans (FNP)**

**Bearbeitungsstand:**            nach Auslegungsbeschluss, 2. Ämterbeteiligung  
**Eingang:**                            15.03.2024  
**Frist:**                                 /

<u>Sachbearbeiter</u>	<u>Name</u>	<u>Telefon</u>
Naturschutz		
Gewässerschutz		
Bodenschutz/Altlasten		
Kampfmittel		
Immissionsschutz/UVP		

**Stellungnahme des FD Naturschutz / Technischer Umweltschutz**

Mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) 1996 wird die Rücknahme einer circa 9 Hektar großen gewerblichen Baufläche am Sandweg/Sieben Bösen vorbereitet, die zukünftig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden soll. Gleichzeitig wird mit der 61. Änderung des FNP (Krugweg) in einer Flächengröße von circa 6,2 Hektar zukünftig eine gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 810 soll dem nach wie vor bestehenden Bedarf an weiteren Gewerbeflächen Rechnung getragen werden. Ziel der Planung ist es Gewerbegebietsflächen westlich der bestehenden Gewerbegebiete zu entwickeln und ökologische Vorgaben miteinzubeziehen.

**Naturschutz****Bebauungsplan Nr. 810**

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird es grundsätzlich begrüßt, dass die Anregungen aus der Stellungnahme zu den Grundzügen der Planung (2021) in Teilen übernommen wurden. Somit bleibt zumindest ein Großteil der vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten, insbesondere entlang des Krugweges.

Gleichwohl soll für die geplante Planstraße A bzw. das östlich daran angrenzende Baufeld (TF 2) eine ortbildprägende Eiche (siehe Abb. 1) gefällt werden. Hier sollte noch einmal geprüft werden, ob dieser Baum durch eine Anpassung der TF 2 nicht doch erhalten werden kann.



Abb. 1: Vorhandene Eiche in der TF 2

## Gewässerschutz

Den Ausführungen des Entwässerungskonzepts vom 14.03.2024 kann grundsätzlich gefolgt werden. Klärungsbedarf besteht aktuell noch für den vorhandenen Graben, der die nördlichen Flächen kreuzt. Dieser soll verfüllt, an anderer Stelle durch eine über Privatflächen verlaufende Rohrleitung ersetzt und an das geplante Kanalnetz sowie an das Regenrückhaltebecken angeschlossen werden. Dazu muss eine mindestens 3m breite Leitungstrasse eingerichtet werden. Die Unterhaltung dieses mehr als 100 m langen, verrohrten Grabens wird im Vergleich zu dem Graben in seiner jetzigen, offenen Form erschwert. Setzen sich Ablagerungen in der Rohrleitung irgendwo fest, so ist eine Reinigung teilweise extrem schwierig. Auch eine Spülung führt in solchen Fällen regelmäßig nicht zum Erfolg bzw. kann gar nicht durchgeführt werden. Folge eines dadurch verhinderten Abflusses können lokale Überschwemmungen sein. Dem sollte insbesondere im Rahmen der Klimafolgenanpassung vorgebeugt werden. Das neue System für das Plangebiet muss nachhaltig schädliche Einflüsse vermeiden. Deshalb müssen zum einen in regelmäßigen Abständen Schächte eingebaut werden, zum anderen ist eine grundbuchrechtliche Absicherung der Rohrtrasse notwendig, die nicht nur die Leitungsrechte einräumt, sondern auch die Überbauung dieser Fläche ausschließt. Alternativ kann dies auch über eine Baulasteintragung erfolgen.

Zeitnah sollte die Notwendigkeit zum Anschluss des vorhandenen Grabens im weiteren Planungsverlauf geprüft werden. Gegebenenfalls kann das anfallende Oberflächenwasser über andere Vorflutmöglichkeiten abgeleitet werden. Die Lage der geplanten Rohrleitung als Ersatz für den Graben darf den Grundstückszuschnitten der Gewerbeflächen nicht entgegenstehen.

Der OOWV muss in seiner Entwässerungsplanung die hydraulischen Bedingungen für den Anschluss des Grabens an das Kanalnetz bzw. die Regenrückhalteanlage des Gewerbegebietes berücksichtigen. Hierbei sind auch die rechtlichen Auswirkungen für die bislang nur über die Gräben zur Wahnbäke hin entwässerten Flächen, z. B. der Autobahn oder des Stichweges der Straße Am Ende, zu definieren.

Grundsätzlich ist zwischen der Stadt Oldenburg und dem OOWV zu klären, wer die Rohrleitung herstellt und die anschließende bauliche und hydraulische Unterhaltung übernimmt. In diesem Zusammenhang ist festzulegen, ob die Rohrleitung als Regenwasserkanal Teil des Netzes des OOWV werden soll oder es sich hier um eine neue Gewässerverrohrung handelt.

## Bodenschutz/Altlasten

### **31. Änderung FNP:**

Die Rücknahme der gewerblichen Nutzung und Darstellung als landwirtschaftliche Fläche werden begrüßt. Laut Bodenkarte 1:50.000 stehen im Änderungsbereich tiefe Tiefumbruchböden aus Hochmoor an. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist in Bezug Bodenschutz und Klimaschutz (Kohlenstoffspeicherfunktion der torfhaltigen Böden) positiver als eine gewerbliche Nutzung, für die großflächige Bodenaustauschmaßnahmen zwecks Baugrundverbesserung zu erwarten wären, zu beurteilen.

In einer zusammenfassenden Bodenfunktionsbewertung im Landschaftsraum außerhalb von Siedlungen ist für den Bereich der 31. FNP-Änderung jedoch festzustellen, dass die für die Bewertung relevanten Teilfunktionen „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und „Biotopentwicklungspotenzial“ deutlich weniger erfüllt werden als im Vergleichsgebiet der 61. Änderung; lediglich die (optionale) Kohlenstoffspeicherfunktion ist hier höherwertig. Die Erfüllung der Archivfunktion und die Naturnähe sind in beiden Gebieten vergleichbar. Aus bodenschutzfachlicher Sicht ist der „Flächentausch“ bezogen auf eine Einheitsfläche also nicht gleichwertig. Eine einheitsflächenbezogene Annäherung ergäbe sich erst bei

Heranziehung der im Gebiet der 31. Änderung höherer Kohlenstoffspeicherfunktion (wobei hier mittel- bis langfristig auch unter landwirtschaftlicher Nutzung torferhaltende Maßnahmen erforderlich wären) und Empfindlichkeit (Verdichtungsanfälligkeit).

Es besteht folgender **Änderungsvorschlag zum Abschnitt 3.5** (Boden/Altablagerungen/Kampfmittel):

Die Abschnittsüberschrift sollte in „Boden“ oder „Boden/Altlasten“ geändert werden (Altablagerungen sind lediglich eine Untergruppe von möglichen Altlastenverdachtsflächen; Kampfmittel sollten aufgrund des anderen Rechtsbereiches in einem eigenen Unterabschnitt geführt werden).

Textvorschlag:

*Im Gebiet steht laut Bodenkarte 1:50000 ein „tiefer Tiefumbruchboden aus Hochmoor“ an; im Übergang zum Autobahnkreuz sind weitergehende Überprägungen bis zum vollständigen Bodenaustausch zu erwarten. Es sind weder Altstandorte/Altablagerungen bekannt noch sind im Altlastenverzeichnis Altlastenverdachtsflächen/Altlasten eingetragen.*

*(eigener Unterabschnitt)*

*In der städtischen Kampfmittelbelastungskarte liegen keine Hinweise auf Abwurfmittel vor.*

#### **61. Änderung FNP:**

Anmerkung zu Abschnitt 3.6 (Boden/Altablagerungen/Kampfmittel):

Die Abschnittsüberschrift sollte in „Boden“ oder „Boden/Altlasten“ geändert werden (Altablagerungen sind lediglich eine Untergruppe von möglichen Altlastenverdachtsflächen; Kampfmittel sollten aufgrund des anderen Rechtsbereiches in einem eigenen Unterabschnitt geführt werden). Textlich sollte ein (zusammengefasster) Abgleich mit dem Umweltbericht erfolgen.

Anmerkung zu Abschnitt 6 (Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange):

Die vorgenommene Gewichtung leitet in Anbetracht eines hohen Gewerbeflächenbedarfs, hier insbesondere für ein qualitativ hochwertiges Gewerbegebiet, sowie fehlender Alternativen eine sehr hohe Priorität gegenüber den unmittelbar betroffenen Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes und des Immissionsschutzes ab.

Dies kann ggf. das Ergebnis einer Gewichtung bzw. Abwägung sein, der Weg dorthin muss aber u.a. den Zielen und Anforderungen des § 1a BauGB (2) genügen und auch entsprechend dargelegt sein:

*Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.*

Es wird daher angeregt, diese bauleitplanerischen Ziele und Anforderungen (sparsamer Umgang, Innenentwicklung, Umwidmungssperrklausel) zu benennen und im Rahmen der Gewichtung inhaltlich zu unterfüttern.

#### **B-Plan 810**

Anregung Festsetzung Bodenkundliche Baubegleitung:

Im Plangebiet wird es mehrfach zur flächenhaften Inanspruchnahme von Böden kommen:

1. Regenrückhaltebecken
2. Erschließung Planstraßen
3. Tief- und Hochbau auf den einzelnen Grundstücken

Inanspruchnahmen des Bodens umfassen nicht nur die tatsächlich zulässig zu überbauenden Bereiche mit dauerhaften Wegfall der natürlichen Bodenfunktionen, sondern auch temporäre Einwirkungen durch den jeweiligen und in Überlappungsbereichen ggf. sogar mehrfachen Baubetrieb. Im Falle eines bodenschutzfachlich unsachgemäßen Umgangs können die natürlichen Bodenfunktionen auch bei

temporärer Inanspruchnahme langfristig oder irreversibel beeinträchtigt oder gar beschädigt werden. Ebenso kann der falsche Umgang mit Bodenaushub dazu führen, dass dieser nicht mehr oder nur eingeschränkt als Boden wiederverwendet bzw. verwertet werden kann. Zur Wahrung des bodenschutzrechtlichen Vorsorgeprinzips (§ 7 BBodSchG) sowie des Mutterbodenschutzes nach § 202 BauGB sind daher Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durch Bodenschutzmaßnahmen nach DIN 19639 („Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“) erforderlich.

Die novellierte Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) sieht dies erstmals über § 4 (5) explizit vor: *Bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3.000 Quadratmetern Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, kann die für die Zulassung des Vorhabens zuständige Behörde im Benehmen mit der für den Bodenschutz zuständigen Behörde von dem nach § 7 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes Pflichten die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 im Einzelfall verlangen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn das Vorhaben einer Anzeige an eine Behörde bedarf oder von einer Behörde durchgeführt wird.*

Da der B-Plan die direkten und indirekten Bodeneingriffe vorbereitet, sollten über ihn Maßnahmen zum Bodenschutz für die Teilvorhaben, für die es ansonsten keine Genehmigungsverfahren (oder Anzeigen) gibt, verankert werden. Es wird angeregt, für das Regenrückhaltebecken und die Planstraßen entsprechende Maßnahmen über § 9 (1) Nr. 20 BauGB festzusetzen oder nachrangig, falls sich eine solche Konstellation ergeben und keine Festsetzung verankert werden sollte, in einen städtebaulichen Vertrag aufzunehmen. Falls weitere Maßnahmen mit Gesamterschließungscharakter wie Geländehöhenangleichung o.ä. geplant sein sollten, sollten diese ebenfalls mit einbezogen werden.

Textvorschlag für eine entsprechende Festsetzung:

*Für die Vorhaben Regenrückhaltebecken und Planstraßenerstellung sowie Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3 000 Quadratmetern Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, ist von dem nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichten eine Bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 mit Bodenschutzkonzept einschließlich Bodenschutzplan und Bodenmanagementkonzept zu beauftragen.*

#### Anregung: Hinweis zur Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde in späteren Verfahrensschritten

Ein wesentlicher Teil der zu erwartenden Erdarbeiten wird erst bei der bauvorbereitenden Herrichtung der Grundstücke erfolgen. Die Grundstücksgrößen sind im gegenwärtigen Planungsstand noch nicht bekannt. Insofern Maßnahmen zum Bodenschutz nicht auf B-Plan-Ebene festgesetzt werden, wird angeregt, in Begründung und Planzeichnung auf eine Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren hinzuweisen. Bauaufsicht und Bodenschutzbehörde können dann in Abhängigkeit der Grundstücksgröße bzw. des Umfangs der Erdarbeiten auf Grundlage von § 4 (5) BBodSchV über das Erfordernis einer Bodenkundlichen Baubegleitung entscheiden:

*Die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Oldenburg ist bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3000 Quadratmetern Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.*

#### Anregung: Hinweis Mutterbodenschutz

Es wird aufgrund des großen Umfangs zu erwartender Erdarbeiten angeregt, den baurechtlichen Mutterbodenschutz (§ 202 BauGB) als Hinweis in die Begründung und die Planzeichnung aufzunehmen:

*Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie, bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.*

#### Anregung: Hinweis Vorsorgepflicht

Es wird aufgrund des großen Umfangs zu erwartender Erdarbeiten angeregt, die bodenschutzrechtliche Vorsorgepflicht (§ 7 Satz 1 BBodSchG) als Hinweis in die Begründung und die Planzeichnung aufzunehmen:

*Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.*

Anregung zu Abschnitt 7 (Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange):

Die vorgenommene Gewichtung leitet in Anbetracht eines hohen Gewerbeflächenbedarfs, hier insbesondere für ein qualitativvolles Gewerbegebiet, sowie fehlender Alternativen eine sehr hohe Priorität gegenüber den unmittelbar betroffenen Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes und des Immissionsschutzes ab. Hierzu wird auf die Stellungnahme zur 61. Änderung des FNP verwiesen. Es wird daher angeregt, diese bauleitplanerischen Ziele und Anforderungen (sparsamer Umgang, Innenentwicklung, Umwidmungssperrklausel) zu benennen und im Rahmen der Gewichtung inhaltlich zu unterfüttern.

Anregung zu Abschnitt 4.7 (Bodenschutz):

Das Thema Kampfmittel sollte aufgrund anderer Rechtsgrundlagen und Regelungserfordernisse aus dem Abschnitt Bodenschutz ausgegliedert werden.

Die Beschreibung der Bodenverhältnisse sollte in verkürzter Form dem Umweltbericht angeglichen werden.

Für den Abschnitt Altlasten wird folgende Formulierung vorgeschlagen.

*Für das Plangebiet liegen im Altlastenverzeichnis der Stadt Oldenburg keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten vor. Sollten im Rahmen von Erkundungen oder Erdarbeiten Hinweise auf Boden- oder Grundwasserunreinigungen auftreten, ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Oldenburg zu benachrichtigen.*

Anregung zu Abschnitt 5.3 (Stellplatzanlagen):

§ 9 (4) NBauO sieht unter den dort genannten Voraussetzungen eine wasserdurchlässige Bauweise nicht nur für Stellplätze, sondern auch deren Zu- und Abfahrten vor. Es wird empfohlen, die Zu- und Abfahrten mit einzubeziehen und die durchlässige Bauweise anhand von Abflussbeiwerten (siehe z.B. Kommentierung zu § 9 (4) NBauO) zu konkretisieren. Grundsätzlich sollte aber beachtet werden, dass eine Versickerungsfähigkeit in Bezug auf Durchlässigkeit und Flurabstand gegeben ist.

## Kampfmittel

Lt. städtischer Kampfmittelbelastungskarte besteht für das Plangebiet kein Kampfmittelverdacht.

## Immissionsschutz / UVP

Der FD 400 (Dipl.-Phys. Hartmut Lübbers) hat ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 810 (Krugweg) ausgefertigt, in dem die zu erwartenden Lärmemissionen quantifiziert wurden. Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurde u.a. eine Geräuschkontingentierung vorgenommen, um die Nachbarschaft vor unzulässigen Geräuschimmissionen durch Gewerbelärm zu schützen.

Darüber hinaus wurden (passive) Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm definiert und ein Vorschlag für einen Satzungstext gem. BauGB § 9 Abs.1, Nr. 24 zur Aufnahme in den B-Plan ausgearbeitet.

Es bestehen keine weiteren Anmerkungen oder Bedenken.

Im Auftrag

P É R O N

OOWV · Donnerschwer Straße 72-80 · 26123 Oldenburg

Ihr Ansprechpartner

Stadt Oldenburg

Tel. 0441-

Fax 0441-

Frau Görs  
Industriestr. 1  
26121 Oldenburg

OOWV  
Georgstraße 4  
26919 Brake  
[www.oowv.de](http://www.oowv.de)

04. Juni 2021

**Ämterbeteiligung (1. Beteiligung) Bebauungsplan N-810 (Krugweg) und 61. FNP-Änderung**

Sehr geehrte Frau Görs,

als Anlage übersenden wir Ihnen hiermit unsere Stellungnahme zu den obigen Entwurfsunterlagen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

**Anlage**

Stellungnahme zum o.g. Verfahren

1 - fach

## **Stellungnahme Ämterbeteiligung (1. Beteiligung) Bebauungsplan N-810 (Krugweg) und 61. FNP-Änderung**

### **Stellungnahme zum Bebauungsplan N-837 und 84. FNP-Änderung**

Die Stellungnahme erfolgt auf Grundlage der im Verfahren beigefügten Unterlagen.

#### **0. Allgemeines**

Das Plangebiet ist zur Zeit noch nicht erschlossen und im Zuge des weiteren Verfahrens ist eine Entwässerungsfachplanung zu erstellen. Das Schmutzwasser kann grundsätzlich in die vorhandenen Schmutzwasserkanäle an der Wilhelmshavener Heerstraße auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen (AEB) des OOWV eingeleitet werden. Für Regenwasser ist das an das Plangebiet angrenzende Gewässer Wahnbäke Vorfluter.

**Besonders zu beachten ist hierbei die Anlage zu den Entsorgungsbedingungen – Besondere Regelung für die Stadt Oldenburg mit Festlegung der Rückstauenebene auf 0,25 m über GOK Straße bzw. mindestens 3,75 mNN und einer Begrenzung der Einleitung von Oberflächenwasser auf eine Abflussspende von 1,5 l/(s\*ha).**

Die Rückstauenebene ist u.a. bei der Festlegung der Lage von Gebäudeöffnungen und der Ebene Fußbodenoberkante (FOK) zu beachten. Die Absicherung gegen Rückstau hat auf den Privatgrundstücken zu erfolgen.

Die Begrenzung der Einleitmenge von Oberflächenwasser in das Kanalsystem oder in Gewässer hat Auswirkungen auf die Dimensionierung von Speicher- und Sickeranlagen einschließlich der zugehörigen Drosselemente. Die Realisierung der entsprechenden Bauwerke ist mit dem OOWV abzustimmen. Auf allen neu zu erschließenden Grundstücken und bei wesentlichen Erweiterungen der vorhandenen privaten Entwässerung (z.B. Anbauten) muss bis zum Übergabeschacht eine Trennung der Abwasserarten nach Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgen.

Informationen über Lage und Tiefe der vorhandenen Kanalanlagen können beim OOWV angefordert werden.

Für Anschlüsse an den Kanal ist jeweils ein Entwässerungsantrag erforderlich. Hierzu ist der OOWV zu kontaktieren.

Leitungstrassen müssen in einer Breite von 5,0 m von Bepflanzung freigehalten werden. Schächte und sonstige Bauwerke benötigen Zufahrtsmöglichkeiten in einer Breite von mindestens 3,50 m der Belastungsklasse SLW 60.

#### **1. SW- Kanal**

Grundsätzlich kann das Schmutzwasser über die vorhandenen SW-Kanäle in der Wilhelmshavener Heerstraße auf der Grundlage der AEB des OOWV abgeleitet werden. Direkte Anschlussmöglichkeiten sind jedoch nicht vorhanden, so dass Ableitungstrassen gefunden und falls erforderlich mit entsprechenden Leitungsrechten ausgestattet werden müssen. Auf die Auswirkung der Rückstau- und Überflutungsebene (Hochwasserschutz) bei der Festlegung der FOK und der Gebäudeöffnungen wird hingewiesen.

## **Stellungnahme Ämterbeteiligung (1. Beteiligung) Bebauungsplan N-810 (Krugweg) und 61. FNP-Änderung**

Da aus den vorliegenden Planunterlagen nur teilweise Bestands- und keine Planungshöhen ersichtlich sind, ist bei den weiteren Detailplanungen zu prüfen, ob z.B. Hebeanlagen oder Geländeaufhöhungen erforderlich werden. Für ein Pumpwerk wäre ein entsprechendes Grundstück notwendig. Grundsätzlich ist bei Bedarf für das Gesamtgebiet nur ein Pumpwerk vorzusehen, was entsprechende Leitungstrassen erfordert.

### **2. RW – Kanal / Oberflächenentwässerung**

Für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes sind weitere Fachplanungen erforderlich. Grundsätzlich bestehen Anschlußmöglichkeiten für gedrosselte Oberflächenabflüsse in das Gewässer 6.02 der Mooriem-Ohmsteder-Sielacht (MOS), Wahnbäke.

Die dargestellten Vorhalteflächen für die Regenrückhaltung müssen **vor** Beginn der Festlegung von Grundstücksgrenzen auf eine ausreichende Dimensionierung der Speicherlamelle hin überprüft werden. Für die Festlegung der Böschungen ist dabei neben der maximalen Neigung aufgrund der Standfestigkeit ebenso ein zusätzlicher Flächenbedarf für flache Bereiche aufgrund der Anforderungen an eine naturnahe Gestaltung einzuplanen. Abstimmungen hierzu sind noch durchzuführen.

Bei der Festlegung der Anschlußhöhe sowie der Dimensionierung von Speicherelementen ist entsprechend Pkt. 1 die Auswirkung der Rückstauenebene zu beachten. Bei der Anlage von offenen Rückhaltebecken ist der Platzbedarf für Zufahrtsmöglichkeiten entsprechend Pkt. 0 zu den Zu- und Ablaufbauwerken einzuplanen.

**Für die Auslegung der Speichergröße müssen die maßgebenden Berechnungsgrößen aller zukünftig anzuschließenden Flächen festgelegt werden. Hierbei ist in Abstimmung mit der MOS auch der Hochwasserschutz für das Gewässer Wahnbäke mit einzubeziehen. Gemäß Starkregengefahrenkarte des OOWV ist die Hälfte der Fläche zwischen Krugweg und Bäke schon bei häufiger auftretenden intensiven Starkregen von Überflutung betroffen.**

**Grundsätzlich wird durch die geplante Bebauung dieser Hochwasserretentionsraum beseitigt. Dies widerspricht dem eigentlich notwendigen Erhalt derartiger Flächen als Vorranggebiete für wasserwirtschaftliche Maßnahmen angesichts nachweislich verstärkt auftretender Extremereignisse von Niederschlägen.**

Die wasserwirtschaftlichen Belange müssen daher vor Beginn der Detailplanungen rechtzeitig mit der MOS und der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden.

### **3. Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen im Bezug auf den Überflutungsschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass es durch den Einfluss von Starkregenereignissen zu Überschwemmungen im Bereich der Verkehrsflächen und deren Nebenanlagen kommen kann. Durch eine entsprechende Festlegung von Gebäudebezugsebenen (Festlegung von OK Fußbodenhöhen) kann das Überflutungsrisiko für Gebäude entscheidend reduziert werden. Dies kann in der weiteren Planung Auswirkungen auf die maximalen Gebäudehöhen haben.

## **Stellungnahme Ämterbeteiligung (1. Beteiligung) Bebauungsplan N-810 (Krugweg) und 61. FNP-Änderung**

### **4. Planstraße B**

Für die Planstraße B ist eine Wendeanlage für Unterhaltungsfahrzeuge erforderlich.

### **5. Dachbegrünung**

Durch eine Dachbegrünung und die Wahl von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen können die Abflussspitzen im Kanalsystem und bei Rückhalteanlagen der erforderliche Speicherraum kleiner dimensioniert werden. Der OOWV fördert zusätzlich begrünte Dächer direkt durch eine Reduzierung der Regenwasserentgelte.

### **6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Es ist sicherzustellen, dass die Leitungsrechte im Plangebiet für die privatrechtlichen Belange der Grundstücke untereinander berücksichtigt werden.

### **7. Erschließungsvertrag mit Investoren und Erschließungsplanungen**

Private Erschließungsmaßnahmen bedürfen einer vertraglichen Regelung hinsichtlich der Finanzierung und Abwicklung der Maßnahmen, falls geplant ist, die Kanalanlagen später dem OOWV zu übertragen. Hierfür ist es erforderlich, dass zusätzlich zu den städtebaulichen Verträgen eine Vereinbarung der Investoren mit dem OOWV getroffen wird.

Aufgestellt: Oldenburg den 04.06.2021

**Beckmann, Katrin**

---

**Von:**  
**Gesendet:** Montag, 8. April 2024 10:11  
**An:** Goers, Katrin  
**Betreff:** OOWV Stellungnahme; Oldenburg, Bbp Nr. 810 und Fnp 61. Änderung  
**Anlagen:** 20240408\_Stellungnahme\_Oldenburg\_Bbp 810\_Fnp 61.Ä.pdf

**ACHTUNG: Externe E-Mail!**

Klicken Sie keine Links an und öffnen Sie keine Dateien, wenn Sie sich nicht sicher sind, dass Sie den Absender kennen und der Inhalt wirklich vertrauenswürdig ist.

Sehr geehrte Frau Goers,

anbei übersende ich Ihnen die Stellungnahme zum o.g. Vorhaben.

Mit freundlichem Gruß

OOWV  
Georgstr. 4  
26919 Brake

Tel.: 04401

Web: [www.oowv.de](http://www.oowv.de)

## **Stellungnahme Ämterbeteiligung (2. Beteiligung) B-Plan N-810 (Krugweg) und 61. FNP-Änderung**

### **Stellungnahme zum B-Plan N-810 (Krugweg) und 61. FNP-Änderung**

Die Stellungnahme erfolgt auf Grundlage der im Verfahren beigefügten Unterlagen.

#### **0. Allgemeines**

Das Plangebiet ist zur Zeit noch nicht erschlossen. Im Zuge des Verfahrens wurde ein Entwässerungskonzept durch den OOWV erstellt, welche mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Oldenburg und der Moorriem-Ohmsteder Sielacht (MOS) abgestimmt wurde. Das Schmutzwasser kann demnach grundsätzlich in die vorhandenen Schmutzwasserkanäle an der Wilhelmshavener Heerstraße auf der Grundlage der Satzung über die zentrale Abwasserbeseitigung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes für das Gebiet der Stadt Oldenburg eingeleitet werden. Für Regenwasser ist die Wahnbäke, ein an das Plangebiet angrenzende Gewässer, der Vorfluter.

Besonders zu beachten ist hierbei §15 der Satzung mit Festlegung der Rückstauenebene auf 0,25 m über GOK Straße bzw. mindestens 3,75 mNHN und §7 mit der Begrenzung der Einleitung von Oberflächenwasser auf eine Abflussspende von 1,50 l/(s\*ha).

Die Rückstauenebene ist u.a. bei der Festlegung der Lage von Gebäudeöffnungen und der Oberkante des Fertigfußbodens (OKF) zu beachten. Die Absicherung gegen Rückstau hat auf den Privatgrundstücken zu erfolgen.

Auf allen neu zu erschließenden Grundstücken und bei wesentlichen Erweiterungen der vorhandenen privaten Entwässerung (z.B. Anbauten) muss bis zum Übergabeschacht eine Trennung der Abwasserarten nach Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgen.

Informationen über Lage und Tiefe der vorhandenen Kanalanlagen können beim OOWV angefordert werden. Für Anschlüsse an den Kanal ist jeweils ein Entwässerungsantrag erforderlich. Hierzu ist der OOWV zu kontaktieren.

Leitungstrassen müssen in einer Breite von 5,0 m von Bepflanzung freigehalten werden. Schächte und sonstige Bauwerke benötigen Zufahrtsmöglichkeiten in einer Breite von mindestens 3,50 m der Belastungsklasse SLW 60.

#### **1. Schmutzwasserentsorgung**

Grundsätzlich kann das Schmutzwasser über die vorhandenen SW-Kanäle in der Wilhelmshavener Heerstraße auf der Grundlage der Satzung über die zentrale Abwasserbeseitigung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes für das Gebiet der Stadt Oldenburg eingeleitet werden. Aufgrund der Höhenverhältnisse ist der Einsatz eines Schmutzwasserpumpwerkes erforderlich. Im Bereich des Wendehammers der Planstraße A ist dafür eine 5,00x5,00 m große Fläche notwendig. Für die entwässerungstechnische Anbindung

## **Stellungnahme Ämterbeteiligung (2. Beteiligung) B-Plan N-810 (Krugweg) und 61. FNP-Änderung**

der Planstraße B an das Pumpwerk sind zwei Ableitungstrassen über Privatgrundstücke erforderlich, die mit entsprechenden Leitungsrechten ausgestattet werden müssen.

Auf die Auswirkung der Rückstau- und Überflutungsebene (Hochwasserschutz) bei der Festlegung der OKF und der Gebäudeöffnungen wird hingewiesen.

### **2. Oberflächenentwässerung**

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, den gedrosselten Oberflächenabfluss in die Wahnbäke, ein Gewässer II. Ordnung Nr. 6.02 der Mooriem-Ohmsteder-Sielacht (MOS), einzuleiten. Eine Vorreinigung ist hierbei gemäß DWA A-102 erforderlich. Das Entwässerungskonzept sieht im nordöstlichen Teil des B-Plans ein offenes Erdbecken mit vorgeschalteter Regenwasserbehandlungsanlage vor. Die hier dargestellten Vorhalteflächen entsprechen dem minimalen Flächenbedarf für die erforderliche Regenrückhaltung, die Reinigungsanlage und die notwendigen Zufahrtsmöglichkeiten für die Unterhaltung. Zusätzlicher Flächenbedarf aufgrund der Anforderungen an eine naturnahe Gestaltung, wie z.B. flache Uferbereiche ist mit den entsprechenden Fachbehörden der Stadt abzustimmen.

Für die Veränderung oder Beseitigung von vorhandenen Gewässern im Plangebiet ist seitens der Stadt eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Die Belange des Hochwasserschutzes für das Gewässer Wahnbäke sind mit der MOS abzustimmen. Eventuell hieraus resultierende Speicherräume sind im vorliegenden Entwässerungskonzept nicht berücksichtigt.

### **3. Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen in Bezug auf den Überflutungsschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass es durch den Einfluss von extremen Regenereignissen zu Überschwemmungen im Bereich der Verkehrsflächen und deren Nebenanlagen kommen kann. Durch eine entsprechende Festlegung von Gebäudebezugsebenen (Festlegung der Höhen von OKF) kann das Überflutungsrisiko für Gebäude entscheidend reduziert werden. Dies kann in der weiteren Planung Auswirkungen auf die maximalen Gebäudehöhen haben.

### **4. Dachbegrünung**

Durch eine Dachbegrünung und die Wahl von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen können die Abflussspitzen im Kanalsystem abgemindert werden. Der OOWV reduziert für begrünte Dachflächen die Regenwassergebühr um 50%.

### **5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Es ist sicherzustellen, dass die Leitungsrechte im Plangebiet für die privatrechtlichen Belange der Grundstücke untereinander berücksichtigt werden.

## **Stellungnahme Ämterbeteiligung (2. Beteiligung) B-Plan N-810 (Krugweg) und 61. FNP-Änderung**

Für die entwässerungstechnische Anbindung der Planstraße B an die Planstraße A und für den Anschluss des vorhandenen Grabens an das neue Kanalnetz sind Ableitungstrassen über Privatgrundstücke erforderlich, die mit entsprechenden Leitungsrechten ausgestattet werden müssen.

### **6. Erschließungsvertrag mit Investoren und Erschließungsplanungen**

Private Erschließungsmaßnahmen bedürfen einer vertraglichen Regelung hinsichtlich der Finanzierung und Abwicklung der Maßnahmen, falls geplant ist, die Kanalanlagen später dem OOWV zu übertragen. Hierfür ist es erforderlich, dass zusätzlich zu den städtebaulichen Verträgen eine Vereinbarung der Investoren mit dem OOWV getroffen wird.



# Moorriem-Ohmsteder Sielacht

Moorriem-Ohmsteder Sielacht \* Franz-Schubert-Str. 31 \* 26919 Brake

**Franz-Schubert-Straße 31**  
**26919 Brake**

Telefon

E-Mail [verwaltung@wabo-brake.de](mailto:verwaltung@wabo-brake.de)  
Internet [www.wabo-brake.de](http://www.wabo-brake.de)

Stadt Oldenburg

26121 Oldenburg



**Bankverbindungen**

Landessparkasse zu Oldenburg, Zweiganstalt Brake,  
IBAN: DE66 2805 0100 0060 4017 34; BIC: SLZODE22

**Sachbearbeiter**

Telefon  
E-Mail

Ihre Zeichen  
611207-61/612020-810

Ihr Schreiben vom  
10.10.2024

Unser Zeichen  
bhl-mw

Datum  
30.10.2024

**Änderung 61 des Flächennutzungsplanes 1996 und Bebauungsplan 810 (Krugweg)**  
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte J,

aus Sicht der Moorriem-Ohmsteder Sielacht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung 61 des Flächennutzungsplanes 1996 und den Bebauungsplan 810 (Krugweg).

Mit freundlichem Gruß

gez. Heinemann  
Verbandsvorsteher

Im Auftrag

## Beckmann, Katrin

---

**Von:** Planungsbeteiligung Stadt Oldenburg  
<noreply@mail6.planungsbeteiligung.de>  
**Gesendet:** Montag, 4. November 2024 13:53  
**An:** Beckmann, Katrin  
**Cc:** Junker, Angelika  
**Betreff:** Stellungnahme zum Planfall Änd. 61 des FNP und Bebauungsplan 810  
(Reg.-Nr. 2335)

ACHTUNG: Externe E-Mail!

Klicken Sie keine Links an und öffnen Sie keine Dateien, wenn Sie sich nicht sicher sind, dass Sie den Absender kennen und der Inhalt wirklich vertrauenswürdig ist.

Folgende Stellungnahme zum Planfall "Änd. 61 des FNP und Bebauungsplan 810" ist am 04.11.2024 eingegangen:

Registriernummer: 2335

Anrede:  
Name: F  
Strasse: ,  
PLZ/Ort:  
Land: D

eMail:  
Telefon:

Stellungnahme:

Änderung Nummer 61 des Flächennutzungsplanes 1996 und Bebauungsplan 810 (Krugweg)  
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Landkreis Ammerland bedankt sich für die Beteiligung in diesen Bauleitplanverfahren.

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Stadt Oldenburg mit dieser Planung in einem Abstand von bis zu 30 m an das Landschaftsschutzgebiet LSG WST 082 "Kulturlandschaft an der Wahnbäke" in der Gemeinde Rastede des Landkreises Ammerland grenzt. Dieses ist nicht zu beeinträchtigen.

Für die angrenzenden Wallhecken ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu berücksichtigen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen aufgrund der in diesem Verfahrensschritt vorgelegten Unterlagen zu Lärmemissionskontingenten keine Bedenken (mehr).

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Ihre Stellungnahme wird entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) geprüft. Über das Prüfungsergebnis erhalten Sie zu gegebener Zeit eine Mitteilung.

**FD 400**

**Bebauungsplan:** Entwurf B-Plan 810 Krugweg und Änderung Nr. 61 des Flächennutzungsplans (FNP)

**Bearbeitungsstand:** 3. Beteiligung (Veröffentlichung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB)

**Eingang:** 10.10.2024

**Interne Frist:** 05.11.2024

**Externe Frist:** 15.11.2024

<u>Sachbearbeiter</u>	<u>Name</u>	<u>Telefon</u>
Naturschutz		
Gewässerschutz		
Bodenschutz/Altlasten		
Kampfmittel		
Immissionschutz/UVP		

**Stellungnahme des FD Naturschutz / Technischer Umweltschutz****Naturschutz**

zust. Sachbearbeiter:

Tel.:

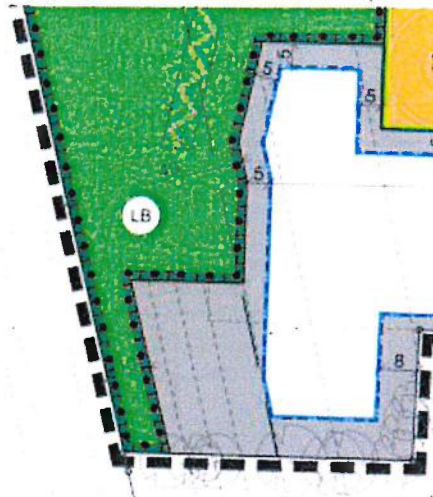
Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen zur vorliegenden Planung aus naturschutzfachlicher- sowie rechtlicher Sicht keine erheblichen Bedenken. Gleichwohl werden folgende Anmerkungen bzw. notwendige Anpassungen und Ergänzungen vorgetragen:

**Begründung (Umweltbericht):**



- Der Umweltbericht wird als „gesonderter Teil der Begründung“ aufgeführt. Allerdings handelt es sich nicht um einen gesonderten, sondern um den zweiten Teil der Begründung. Dies sollte geändert werden.

**Planzeichnung:**

- Der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommene geschützte Landschaftsbestandteil (Eiche) ist falsch verortet. Zwar ist die Kronentraufe des besagten Baumes korrekt eingezeichnet, die Signatur „LB“ ist jedoch ein Stück zu weit westlich eingezeichnet (siehe Abbildungen). Dies ist zu ändern.



- Die nach § 29 BNatSchG gesetzlich geschützten und im Plangebiet vorhandenen Wallhecken sollten der besseren Übersichtlichkeit halber einheitlich als rote Linie dargestellt und als Quelle die Biotoptypenkartierung aufgeführt werden.

-  Wallhecke (gem. § 29 BNatG)  
Quelle: Vermessung 09/2020
-  Wallhecke (gem. § 29 BNatG)  
Quelle: Biotoptypenkartierung GIS4OL

- Das Bundesnaturschutzgesetz ist als BNatSchG und nicht als BNatG abzukürzen (siehe „nachrichtliche Übernahmen“).

Redaktioneller Hinweis:

### **Begründung (allgemein):**

Die Seitennummerierung der Begründung scheint nicht zu stimmen. Der Umweltbericht müsste auf Seite 28 beginnen und auf Seite 73 enden. Seite 74 enthält keinen Inhalt.

### Gewässerschutz

zust. Sachbearbeiter:

Tel: :

Dem Entwässerungskonzept des OOWV vom 18.03.2024 wird aus wassertechnischer Sicht grundsätzlich zugestimmt. Klärungsbedarf besteht jedoch immer noch für den vorhandenen Graben, der die nördlichen Flächen quert. Dieser soll verfüllt, an anderer Stelle durch eine über Privatflächen verlaufende Rohrleitung ersetzt und an das geplante Kanalnetz sowie an das Regenrückhaltebecken angeschlossen werden. Dazu soll eine mindestens 3m breite Leitungstrasse eingerichtet werden. Die Unterhaltung dieses mehr als 100 m langen, verrohrten Gewässers wird im Vergleich zu dem Graben in seiner jetzigen, offenen Form erschwert.

Zeitnah muss die Notwendigkeit zum Anschluss dieses Grabens im weiteren Planungsverlauf geprüft werden. Der OOWV muss in seiner Entwässerungsplanung auch die hydraulischen Bedingungen für den Anschluss des zu verrohrenden Be-

standsgrabens an das Kanalnetz bzw. die Regenrückhalteanlage des Gewerbegebietes berücksichtigen. Hierbei sind auch die rechtlichen Auswirkungen für die bislang nur über die Gräben zur Wahnbäke hin entwässerten Flächen, z. B. der Autobahn oder des Stichweges der Straße Am Ende, zu definieren.

Erneut wird auch darauf hingewiesen, dass zwischen der Stadt Oldenburg und dem OOWV zu klären ist, wer die Rohrleitung (Gewässerverrohrung) herstellt und die anschließende bauliche und hydraulische Unterhaltung übernimmt. Hierzu finden sich im Begründungstext bzw. im Entwässerungskonzept des OOWV vom März 2024 weiterhin keine Aussagen.

#### Bodenschutz/Altlasten

zust. Sachbearbeiter:

Tel:

Im Rahmen der vorherigen Beteiligung wurde seitens der Unteren Bodenschutzbehörde eine umfangreiche Stellungnahme (03.06.2024) abgegeben. Kernpunkte der Stellungnahme waren die zu vertiefende Begründung (und Abwägung) zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen vor dem Hintergrund der Umwidmungssperre (§ 1a (2) BauGB) sowie die Verankerung des Bodenschutzes bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben als wesentliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme. Die genannte Stellungnahme wurde im vorliegenden Entwurf nicht erkennbar berücksichtigt.

Die vorherige Stellungnahme wird hier zur besseren Übersicht am Ende dieses Teilschnitts mit der dringenden Empfehlung um Berücksichtigung wiederholt. Diesbezüglich sei ergänzt:

- In Bezug auf die Möglichkeit zur Verankerung von Bodenschutzmaßnahmen im Bauleitplanverfahren bestehen verschiedene Sichtweisen. In der bauleitplanerischen Praxis zeigt sich eine weite Spanne der Methoden zur Berücksichtigung, es reicht von Festsetzungen über nachrichtliche Übernahmen bis zu Hinweisen in der Planzeichnung und Begründung. Die weite Spanne deutet an, dass allgemein unterschiedliche Auffassungen über das Erfordernis und die Anwendbarkeit einer Festsetzung über § 9 (1) Nr. 20 BauGB bestehen könnten. Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde ist eine (verbindliche) Verankerung von Bodenschutzmaßnahmen als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme erforderlich. Eine entsprechende Festsetzung wird empfohlen; es ist ansonsten mindestens ein deutlicher Hinweis erforderlich.
- Die Beschreibung der Bodenverhältnisse im ersten Teil der Begründung sollte mit dem Umweltbericht abgeglichen werden.

#### Wiederholung der Stellungnahme vom 03.06.2024:

##### **61. Änderung FNP:**

Anmerkung zu Abschnitt 3.6 (Boden/Altlasten/Kampfmittel):

Die Abschnittsüberschrift sollte in „Boden“ oder „Boden/Altlasten“ geändert werden (Altlasten sind lediglich eine Untergruppe von möglichen Altlastenverdachtsflächen; Kampfmittel sollten aufgrund des anderen Rechtsbereiches in einem eigenen Unterabschnitt geführt werden). Textlich sollte ein (zusammengefasster) Abgleich mit dem Umweltbericht erfolgen.

Anmerkung zu Abschnitt 6 (Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange):

Die vorgenommene Gewichtung leitet in Anbetracht eines hohen Gewerbeflächenbedarfs, hier insbesondere für ein qualitätsvolles Gewerbegebiet, sowie fehlender Alternativen eine sehr hohe Priorität gegenüber den unmittelbar betroffenen Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes und des Immissionsschutzes ab.

Dies kann ggf. das Ergebnis einer Gewichtung bzw. Abwägung sein, der Weg dorthin muss aber u.a. den Zielen und Anforderungen des § 1a BauGB (2) genügen und auch entsprechend dargelegt sein:

*Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.*

Es wird daher angeregt, diese bauleitplanerischen Ziele und Anforderungen (sparsamer Umgang, Innenentwicklung, Umwidmungssperrklausel) zu benennen und im Rahmen der Gewichtung inhaltlich zu unterfüttern.

## **B-Plan 810**

Anregung Festsetzung Bodenkundliche Baubegleitung:

Im Plangebiet wird es mehrfach zur flächenhaften Inanspruchnahme von Böden kommen:

1. Regenrückhaltebecken
2. Erschließung Planstraßen
3. Tief- und Hochbau auf den einzelnen Grundstücken

Inanspruchnahmen des Bodens umfassen nicht nur die tatsächlich zulässig zu überbauenden Bereiche mit dauerhaften Wegfall der natürlichen Bodenfunktionen, sondern auch temporäre Einwirkungen durch den jeweiligen und in Überlappungsbereichen ggf. sogar mehrfachen Baubetrieb. Im Falle eines bodenschutzfachlich unsachgemäßen Umgangs können die natürlichen Bodenfunktionen auch bei temporärer Inanspruchnahme langfristig oder irreversibel beeinträchtigt oder gar beschädigt werden. Ebenso kann der falsche Umgang mit Bodenaushub dazu führen, dass dieser nicht mehr oder nur eingeschränkt als Boden wiederverwendet bzw. verwertet werden kann. Zur Wahrung des bodenschutzrechtlichen Vorsorgeprinzips (§ 7 BBodSchG) sowie des Mutterbodenschutzes nach § 202 BauGB sind daher Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durch Bodenschutzmaßnahmen nach DIN 19639 („Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“) erforderlich.

Die novellierte Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) sieht dies erstmals über § 4 (5) explizit vor: *Bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3.000*

*Quadratmetern Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, kann die für die Zulassung des Vorhabens zuständige Behörde im Benehmen mit der für den Bodenschutz zuständigen Behörde von dem nach § 7 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes Pflichtigen die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 im Einzelfall verlangen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn das Vorhaben einer Anzeige an eine Behörde bedarf oder von einer Behörde durchgeführt wird.*

Da der B-Plan die direkten und indirekten Bodeneingriffe vorbereitet, sollten über ihn Maßnahmen zum Bodenschutz für die Teilvorhaben, für die es ansonsten keine Genehmigungsverfahren (oder Anzeigen) gibt, verankert werden. Es wird angeregt, für das Regenrückhaltebecken und die Planstraßen entsprechende Maßnahmen über § 9 (1) Nr. 20 BauGB festzusetzen oder nachrangig, falls sich eine solche Konstellation ergeben und keine Festsetzung verankert werden sollte, in einen städtebaulichen Vertrag aufzunehmen. Falls weitere Maßnahmen mit Gesamterschließungscharakter wie Geländehöhenangleichung o.ä. geplant sein sollten, sollten diese ebenfalls mit einbezogen werden.

Textvorschlag für eine entsprechende Festsetzung:

*Für die Vorhaben Regenrückhaltebecken und Planstraßenerstellung sowie Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3 000 Quadratmetern Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, ist von dem nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen eine Bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 mit Bodenschutzkonzept einschließlich Bodenschutzplan und Bodenmanagementkonzept zu beauftragen.*

#### Anregung: Hinweis zur Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde in späteren Verfahrensschritten

Ein wesentlicher Teil der zu erwartenden Erdarbeiten wird erst bei der bauvorbereitenden Herrichtung der Grundstücke erfolgen. Die Grundstücksgrößen sind im gegenwärtigen Planungsstand noch nicht bekannt. Insofern Maßnahmen zum Bodenschutz nicht auf B-Plan-Ebene festgesetzt werden, wird angeregt, in Begründung und Planzeichnung auf eine Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren hinzuweisen. Bauaufsicht und Bodenschutzbehörde können dann in Abhängigkeit der Grundstücksgröße bzw. des Umfangs der Erdarbeiten auf Grundlage von § 4 (5) BBodSchV über das Erfordernis einer Bodenkundlichen Baubegleitung entscheiden:

*Die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Oldenburg ist bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3000 Quadratmetern Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.*

#### Anregung: Hinweis Mutterbodenschutz

Es wird aufgrund des großen Umfangs zu erwartender Erdarbeiten angeregt, den baurechtlichen Mutterbodenschutz (§ 202 BauGB) als Hinweis in die Begründung und die Planzeichnung aufzunehmen:

*Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.*

Anregung: Hinweis Vorsorgepflicht

Es wird aufgrund des großen Umfangs zu erwartender Erdarbeiten angeregt, die bodenschutzrechtliche Vorsorgepflicht (§ 7 Satz 1 BBodSchG) als Hinweis in die Begründung und die Planzeichnung aufzunehmen:

*Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsreich hervorgerufen werden können.*

Anregung zu Abschnitt 7 (Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange):

Die vorgenommene Gewichtung leitet in Anbetracht eines hohen Gewerbeflächenbedarfs, hier insbesondere für ein qualitätsvolles Gewerbegebiet, sowie fehlender Alternativen eine sehr hohe Priorität gegenüber den unmittelbar betroffenen Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes und des Immissionsschutzes ab. Hierzu wird auf die Stellungnahme zur 61. Änderung des FNP verwiesen.

Es wird daher angeregt, diese bauleitplanerischen Ziele und Anforderungen (sparsamer Umgang, Innenentwicklung, Umwidmungssperrklausel) zu benennen und im Rahmen der Gewichtung inhaltlich zu unterfüttern.

Anregung zu Abschnitt 4.7 (Bodenschutz):

Das Thema Kampfmittel sollte aufgrund anderer Rechtsgrundlagen und Regelungserfordernisse aus dem Abschnitt Bodenschutz ausgegliedert werden.

Die Beschreibung der Bodenverhältnisse sollte in verkürzter Form dem Umweltbericht angeglichen werden.

Für den Abschnitt Altlasten wird folgende Formulierung vorgeschlagen.

*Für das Plangebiet liegen im Altlastenverzeichnis der Stadt Oldenburg keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten vor. Sollten im Rahmen von Erkundungen oder Erdarbeiten Hinweise auf Boden- oder Grundwasserverunreinigungen auftreten, ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Oldenburg zu benachrichtigen.*

Anregung zu Abschnitt 5.3 (Stellplatzanlagen):

§ 9 (4) NBauO sieht unter den dort genannten Voraussetzungen eine wasserdurchlässige Bauweise nicht nur für Stellplätze, sondern auch deren Zu- und Abfahrten vor. Es wird empfohlen, die Zu- und Abfahrten mit einzubeziehen und die durchlässige Bauweise anhand von Abflussbeiwerten (siehe z.B. Kommentierung zu § 9

(4) NBauO) zu konkretisieren. Grundsätzlich sollte aber beachtet werden, dass eine Versickerungsfähigkeit in Bezug auf Durchlässigkeit und Flurabstand gegeben ist.

**Ende der Wiederholung der Stellungnahme**

**Kampfmittel**

zust. Sachbearbeiter:

Tel:

Lt. städtischer Kampfmittelbelastungskarte besteht für das Plangebiet kein Kampfmittelverdacht.

**Immissionsschutz / UVP**

zust. Sachbearbeiter:

Tel:

Ein Umweltbericht liegt vor.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wurde u.a. eine Geräuschkontingierung vorgenommen, um die Nachbarschaft vor unzulässigen Geräuschemissionen durch Gewerbelärm zu schützen.

Darüber hinaus wurden (passive) Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm definiert und ein Vorschlag für einen Satzungstext gem. BauGB § 9 Abs.1, Nr. 24 zur Aufnahme in den B-Plan ausgearbeitet.

Für die bestehende, das Plangebiet querende 110 kV-Leitung wurden bei der Planung entsprechende Abstandsflächen berücksichtigt.

Es bestehen keine weiteren Anmerkungen oder Bedenken.

Im Auftrag

## Stellungnahme Ämterbeteiligung B-Plan N-810 (Krugweg) und 61. FNP-Änderung

### Stellungnahme zum B-Plan N-810 (Krugweg) und 61. FNP-Änderung

Die Stellungnahme erfolgt auf Grundlage der im Verfahren beigefügten Unterlagen.

#### 0. Allgemeines

Das Plangebiet ist zur Zeit noch nicht erschlossen. Im Zuge des Verfahrens wurde ein Entwässerungskonzept durch den OOVV erstellt, welche mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Oldenburg und der Moorriem-Ohmsteder Sielacht (MOS) abgestimmt wurde. Das Schmutzwasser kann demnach grundsätzlich in die vorhandenen Schmutzwasserkanäle an der Wilhelmshavener Heerstraße auf der Grundlage der Satzung über die zentrale Abwasserbeseitigung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes für das Gebiet der Stadt Oldenburg eingeleitet werden. Für Regenwasser ist die Wahnbäke, ein an das Plangebiet angrenzende Gewässer, der Vorfluter.

Besonders zu beachten ist hierbei §15 der Satzung mit Festlegung der Rückstauenebene auf 0,25 m über GOK Straße bzw. mindestens 3,75 mNHN.

Die Rückstauenebene ist u.a. bei der Festlegung der Lage von Gebäudeöffnungen und der Oberkante des Fertigfußbodens (OKF) zu beachten. Die Absicherung gegen Rückstau hat auf den Privatgrundstücken zu erfolgen.

Auf allen neu zu erschließenden Grundstücken und bei wesentlichen Erweiterungen der vorhandenen privaten Entwässerung (z.B. Anbauten) muss bis zum Übergabeschacht eine Trennung der Abwasserarten nach Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgen.

Informationen über Lage und Tiefe der vorhandenen Kanalanlagen können beim OOVV angefordert werden. Für Anschlüsse an den Kanal ist jeweils ein Entwässerungsantrag erforderlich. Hierzu ist der OOVV zu kontaktieren.

Leitungstrassen müssen in einer Breite von 5,0 m von Bepflanzung freigehalten werden. Schächte und sonstige Bauwerke benötigen Zufahrtmöglichkeiten in einer Breite von mindestens 3,50 m der Belastungsklasse SLW 60.

#### 1. Schmutzwasserentsorgung

Grundsätzlich kann das Schmutzwasser über die vorhandenen SW-Kanäle in der Wilhelmshavener Heerstraße auf der Grundlage der Satzung über die zentrale Abwasserbeseitigung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes für das Gebiet der Stadt Oldenburg eingeleitet werden. Aufgrund der Höhenverhältnisse ist der Einsatz eines Schmutzwasserpumpwerkes erforderlich. Im Bereich des Wendehammers der Planstraße A ist dafür eine 5,00x5,00 m große Fläche notwendig. Für die entwässerungstechnische Anbindung der Planstraße B an das Pumpwerk sind zwei Ableitungstrassen über Privatgrundstücke erforderlich, die mit entsprechenden Leitungsrechten ausgestattet werden müssen.

## **Stellungnahme Ämterbeteiligung B-Plan N-810 (Krugweg) und 61. FNP-Änderung**

Auf die Auswirkung der Rückstau- und Überflutungsebene (Hochwasserschutz) bei der Festlegung der OKF und der Gebäudeöffnungen wird hingewiesen.

### **2. Oberflächenentwässerung**

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, den gedrosselten Oberflächenabfluss in die Wahnbäke, ein Gewässer II. Ordnung Nr. 6.02 der Mooriem-Ohmsteder-Sielacht (MOS), einzuleiten. Eine Vorreinigung ist hierbei gemäß DWA A-102 erforderlich. Das Entwässerungskonzept sieht im nordöstlichen Teil des B-Plans ein offenes Erdbecken mit vorgeschalteter Regenwasserbehandlungsanlage vor. Die hier dargestellten Vorhalteflächen entsprechen dem minimalen Flächenbedarf für die erforderliche Regenrückhaltung, die Reinigungsanlage und die notwendigen Zufahrtsmöglichkeiten für die Unterhaltung. Zusätzlicher Flächenbedarf aufgrund der Anforderungen an eine naturnahe Gestaltung, wie z.B. flache Uferbereiche ist mit den entsprechenden Fachbehörden der Stadt abzustimmen.

Für die Veränderung oder Beseitigung von vorhandenen Gewässern im Plangebiet ist seitens der Stadt eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Die Belange des Hochwasserschutzes für das Gewässer Wahnbäke sind mit der MOS abzustimmen. Eventuell hieraus resultierende Speicherräume sind im vorliegenden Entwässerungskonzept nicht berücksichtigt.

### **3. Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen in Bezug auf den Überflutungsschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass es durch den Einfluss von extremen Regenereignissen zu Überschwemmungen im Bereich der Verkehrsflächen und deren Nebenanlagen kommen kann. Durch eine entsprechende Festlegung von Gebäudebezugsebenen (Festlegung der Höhen von OKF) kann das Überflutungsrisiko für Gebäude entscheidend reduziert werden. Dies kann in der weiteren Planung Auswirkungen auf die maximalen Gebäudehöhen haben.

### **4. Dachbegrünung**

Durch eine Dachbegrünung und die Wahl von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen können die Abflussspitzen im Kanalsystem abgemindert werden.  
Der OOWV reduziert für begrünte Dachflächen die Regenwassergebühr um 50%.

### **5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Es ist sicherzustellen, dass die Leitungsrechte im Plangebiet für die privatrechtlichen Belange der Grundstücke untereinander berücksichtigt werden.

Für die entwässerungstechnische Anbindung der Planstraße B an die Planstraße A und für den Anschluss des vorhandenen Grabens an das neue Kanalnetz sind Ableitungstrassen über

## **Stellungnahme Ämterbeteiligung B-Plan N-810 (Krugweg) und 61. FNP-Änderung**

Privatgrundstücke erforderlich, die mit entsprechenden Leitungsrechten ausgestattet werden müssen.

### **6. Erschließungsvertrag mit Investoren und Erschließungsplanungen**

Private Erschließungsmaßnahmen bedürfen einer vertraglichen Regelung hinsichtlich der Finanzierung und Abwicklung der Maßnahmen, falls geplant ist, Kanalanlagen später dem OOWV zu übertragen. Hierfür ist es erforderlich, dass zusätzlich zu den städtebaulichen Verträgen eine Vereinbarung der Investoren mit dem OOWV getroffen wird.