

BEBAUUNGSPLAN 810 (Krugweg) Prüfung der Stellungnahmen Veröffentlichung vom 14. Oktober 2024 bis zum 15. November 2024			
Nummer:	Schreiben vom:		Lage der Fläche:
1	18.10.2024	Avacon Netz GmbH Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter	Krugweg

Stellungnahmen	Prüfungsvorschläge
Die Originale der Stellungnahmen liegen in den Sitzungen des Ausschusses für Stadtplanung und Bauen/ Verwaltungsausschuss/ Rates vor. Der Originaltext der Stellungnahmen ist im Folgenden wiedergegeben. Vielen Dank für die erneute Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren. Unsere Stellungnahme mit der laufenden Nummer 21-002322/LR-ID 0232616- AVA vom 18.Mai 2021 behält weiterhin ihre Gültigkeit und ist, um folgende Hinweise zu ergänzen. - Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass es durch die Umsetzung des Energiesofortmaßnahmenpakets („Osterpaket“ -Beschluss durch das Bundeskabinett im April 2022) und des Netzausbaubeschleunigungsgesetzes (NABEG -letzte Änderung im Oktober 2022) zu zahlreichen Um-, Aus- und Neubauten im gesamten Netzgebiet der Avacon Netz GmbH kommt. - Ob und wann die betreffende(n) Leitung(en) von Um- oder Ausbaumaßnahmen betroffen ist/sind, kann aufgrund der Priorisierung im Rahmen der Vielzahl von notwendigen Ausbaumaßnahmen in Netz der Avacon Netz GmbH und der Verfügbarkeit/ Ressourcen der notwendigen Partnerunternehmen aktuell nicht abgeschätzt werden. Wir bitten Sie daher, mögliche Um- oder Ausbaumaßnahmen im Netz im Rahmen der im Betreff genannten	Der Stellungnahme wird gefolgt und die weiteren Hinweise in der Begründung ergänzt. Die das Plangebiet querende Hochspannungsfreileitung wird im Bebauungsplan samt Freileitungsschutzbereich nachrichtlich übernommen. Auf die Abstimmungspflicht aller Baumaßnahmen innerhalb des Freileitungsschutzbereiches wird hingewiesen.

Planung zu berücksichtigen und Ihre Planungen entsprechend mit uns abzustimmen.

- Eine Freischaltung unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitungen ist aus unterschiedlichen Gründen nicht immer möglich. Ob eine Freischaltung unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitungen für Arbeiten innerhalb der Leitungsschutzbereiche durchgeführt werden kann, ist bereits in der Planungsphase bei unserem fachverantwortlichen Mitarbeiter Herrn Pascal Abel unter der Mobilfunknummer +49 170 953 1633 zu erfragen.
- Der Verursacher hat sämtliche Kosten für entgangene Einspeisevergütungen der betroffenen EEG-Einspeiser, die mit einer Freischaltung in Verbindung stehen, zu tragen. Informationen zur möglichen Höhe der anfallenden Kosten erfragen Sie bitte unter dem Postfach
- Windenergie@avacon.de.
- Während der Arbeiten im Kreuzungs- und Näherungsbereich der Hochspannungsfreileitung ist der Sicherheitsabstand nach DIN EN 50110-1 (VDE 0105 alt) zu beachten. Die daraus resultierende Höhenbeschränkung erfordert eine örtliche Einweisung und gegebenenfalls die Festlegung weiterer Sicherheitsmaßnahmen. Bitte setzen Sie sich dazu mindestens drei Wochen vor Baubeginn mit unserem oben genannten Mitarbeiter in Verbindung.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

BEBAUUNGSPLAN 810 (Krugweg)
Prüfung der Stellungnahmen
 Veröffentlichung vom 14. Oktober 2024 bis zum 15. November 2024

Nummer:	Schreiben vom:		Lage der Fläche:
2	18.10.2024	EWE Netz GmbH Cloppenburger Straße 302 26133 Oldenburg	Krugweg

Stellungnahmen	Prüfungsvorschläge
Die Originale der Stellungnahmen liegen in den Sitzungen des Ausschusses für Stadtplanung und Bauen/ Verwaltungsausschuss/ Rates vor. Der Originaltext der Stellungnahmen ist im Folgenden wiedergegeben. Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien	Der Stellungnahme wird gefolgt und die weiteren Hinweise in der Begründung ergänzt. Bei der Erschließungsplanung werden die Belange der Leitungsträger entsprechend beachtet.

und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein.

Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz.

Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden.

Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll.

Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit:

<https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung>

In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern.

Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagen Auskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>

BEBAUUNGSPLAN 810 (Krugweg)
Prüfung der Stellungnahmen

Veröffentlichung vom 14. Oktober 2024 bis zum 15. November 2024

Nummer:	Schreiben vom:		Lage der Fläche:
3	04.11.2024	LK Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	Krugweg

Stellungnahmen

Die Originale der Stellungnahmen liegen in den Sitzungen des Ausschusses für Stadtplanung und Bauen/ Verwaltungsausschuss/ Rates vor. Der Originaltext der Stellungnahmen ist im Folgenden wiedergegeben.

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).

Prüfungsvorschläge

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes LSG WST 082 "Kulturlandschaft an der Wahnbäke" in der Gemeinde Rastede des Landkreises Ammerland liegt nicht vor. Der Bebauungsplan sieht entlang der nördlichen Grenze eine Eingrünung vor.

BEBAUUNGSPLAN 810 (Krugweg) Prüfung der Stellungnahmen Veröffentlichung vom 14. Oktober 2024 bis zum 15. November 2024			
Nummer:	Schreiben vom:		Lage der Fläche:
4	04.11.2024	NLD-Abteilung Archäologie- Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg	Krugweg

Stellungnahmen	Prüfungsvorschläge
Die Originale der Stellungnahmen liegen in den Sitzungen des Ausschusses für Stadtplanung und Bauen/ Verwaltungsausschuss/ Rates vor. Der Originaltext der Stellungnahmen ist im Folgenden wiedergegeben. Vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren! Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu den Planungen folgende Bedenken oder Anregungen vorgetragen: Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Fundplätze jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden. Dieser sollte jedoch in der Begründung wie unten ergänzt: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese	Der Stellungnahme wird gefolgt und der Hinweis in der Begründung ergänzt.

gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.

BEBAUUNGSPLAN 810 (Krugweg) Prüfung der Stellungnahmen Veröffentlichung vom 14. Oktober 2024 bis zum 15. November 2024			
Nummer:	Schreiben vom:		Lage der Fläche:
5	05.11.2024	Telekom Hannoversche Straße 6-8 49084 Osnabrück	Krugweg

Stellungnahmen Die Originale der Stellungnahmen liegen in den Sitzungen des Ausschusses für Stadtplanung und Bauen/ Verwaltungsausschuss/ Rates vor. Der Originaltext der Stellungnahmen ist im Folgenden wiedergegeben.	Prüfungsvorschläge
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Der Stellungnahme wird gefolgt und der Hinweis in der Begründung ergänzt. Bei der Erschließungsplanung werden die Belange der Leitungsträger entsprechend beachtet.

BEBAUUNGSPLAN 810 (Krugweg) Prüfung der Stellungnahmen Veröffentlichung vom 14. Oktober 2024 bis zum 15. November 2024			
Nummer:	Schreiben vom:		Lage der Fläche:
6	14.11.2024	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Theodor-Tantzen-Platz 8 26122 Oldenburg	Krugweg

Stellungnahmen Die Originale der Stellungnahmen liegen in den Sitzungen des Ausschusses für Stadtplanung und Bauen/Verwaltungsausschuss/Rates vor. Der Originaltext der Stellungnahmen ist im Folgenden wiedergegeben.	Prüfungsvorschläge
beabsichtigtes Ziel der zur Stellungnahme vorgelegten Planung ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes im Bereich Krugweg in Oldenburg. Nach Würdigung der vorliegenden Unterlagen wird zu dem o. a. Entwurf des B-Planes von hier aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen: Es wird empfohlen, auf die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, z. B. „Betriebsleitungswohnungen“ u. ä. zu verzichten, um zukünftige Interessenskollisionen auszuschließen.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt und die textliche Festsetzung zu ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen auf Teilbereiche beschränkt. Die Stadt Oldenburg möchte ein Flächenangebot für Gewerbetreibende vorhalten, die einen Bedarf für eine Betriebsleiterwohnung haben. Die Bereiche, auf denen ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen werden können, liegen in den Eingangsbereichen des zukünftigen Gebietes, die aufgrund ihrer Lage und der geplanten Lärmkontingentierung insbesondere zur Nachtzeit immissionsärmer sind. Möglichen Nutzungskonflikten soll hierdurch entgegengewirkt werden.

BEBAUUNGSPLAN 810 (Krugweg) Prüfung der Stellungnahmen Veröffentlichung vom 14. Oktober 2024 bis zum 15. November 2024			
Nummer:	Schreiben vom:		Lage der Fläche:
7	15.11.2024	OOWV Donnerschweer Straße 72-80 26123 Oldenburg	Krugweg

Stellungnahmen Die Originale der Stellungnahmen liegen in den Sitzungen des Ausschusses für Stadtplanung und Bauen/ Verwaltungsausschuss/ Rates vor. Der Originaltext der Stellungnahmen ist im Folgenden wiedergegeben.	Prüfungsvorschläge
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 Wahnäke, 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und es erfolgen redaktionelle Ergänzungen in der Begründung. Die Festsetzung der Rückstauenebene auf 0,25 m über GOK Straße ist im Bebauungsplan bereits enthalten.

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 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.

Die Belange des Hochwasserschutzes sind mit der Mooriem-Ohmsteder-Sielacht abgestimmt und im Entwässerungskonzept berücksichtigt worden.

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, 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.

BEBAUUNGSPLAN 810 (Krugweg)

Prüfung der Stellungnahmen

Veröffentlichung vom 14. Oktober 2024 bis zum 15. November 2024

Nummer:	Schreiben vom:		Lage der Fläche:
8	15.11.2024	<u>FD Naturschutz / Technischer Umweltschutz</u>	Krugweg

Stellungnahmen

Die Originale der Stellungnahmen liegen in den Sitzungen des Ausschusses für Stadtplanung und Bauen/Verwaltungsausschuss/ Rates vor. Der Originaltext der Stellungnahmen ist im Folgenden wiedergegeben.

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 vorge-
tragen:

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.

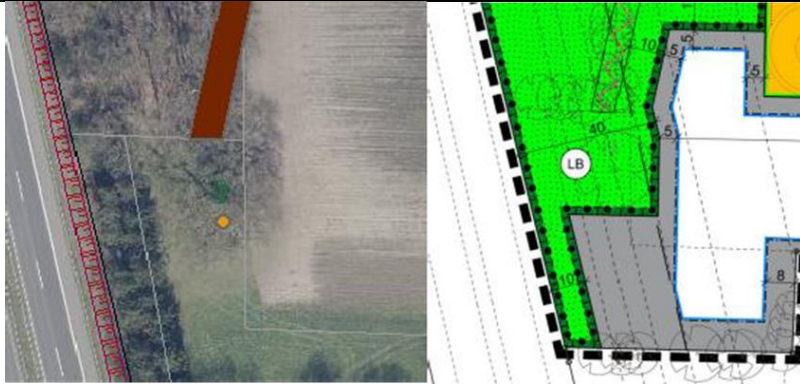
Planzeichnung:

- 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.

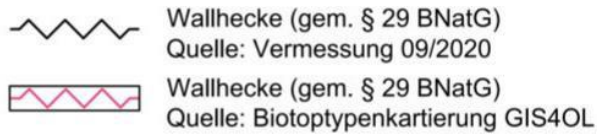
Prüfungsvorschläge

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Gemäß Paragraph 2a des Baugesetzbuches bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

Der Stellungnahme wird gefolgt und die Planzeichnung beziehungsweise die nachrichtliche Übernahme entsprechend angepasst.



- 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.



- 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

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

Die Begründung wurde aufgrund weiterer Ergänzungen neu formatiert.

Der Stellungnahme wird gefolgt und das Oberflächenentwässerungskonzept diesbezüglich überarbeitet.

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 Bestandsgrabens an das Kanalnetz bzw. die Regenrückhalteinlage 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

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 Umwidmungssperrklausel (§ 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 Teilabschnitts 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/Altanlagen/Kampfmittel):
Die Abschnittsüberschrift sollte in „Boden“ oder „Boden/Altlasten“ geändert werden (Altanlagen 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:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es erfolgt eine Abwägung im Planverfahren zur 61. Flächennutzungsplanänderung.

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. ver-

Der Stellungnahme wird gefolgt und die Begründung, der Satzungstext sowie die Hinweise dementsprechend ergänzt.

wertet 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 voll-

ständig 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 durch- wurzelbare 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 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 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

Lt. städtischer Kampfmittelbelastungskarte besteht für das Plangebiet kein Kampfmittelverdacht.

Immissionsschutz / UVP

Ein Umweltbericht liegt vor.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wurde u.a. eine Geräuschkontingentierung 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.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.