

**Bebauungsplan Nr. 76 „Südliche Burgstraße“ – Neuaufstellung – mit örtlichen Bauvorschriften;
Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)**

- a) **Beratung und Beschlussfassung über die während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken**
- b) **Satzungsbeschluss**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 „Südliche Burgstraße“ – Neuaufstellung – mit örtlichen Bauvorschriften (Planzeichnung und Begründung) hat in der Zeit vom 15.01.2024 bis 16.02.2024 (einschl.) öffentlich ausgelegen. Parallel dazu sind die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten worden.

Von privater Seite ist eine Stellungnahme abgegeben worden.

Diese lautet wie folgt:

„Wie telefonisch besprochen und erläutert, bitten wir (Bewohner Burgstraße 57 und 57 a) zu der Neuaufstellung des B-Plans 76 „Südliche Burgstraße“ um folgende Änderung: Im Bereich der Liegenschaft Burgstraße 57, 57 a und 61 den Streifen der Baugrenze *durchzuziehen* (s. Skizze anbei) und die eingezeichneten 5 m Grenzabstand zu entfernen – analog der weiteren Flurstücke 318/3 zu 3/104, 320/4 zu 321/3 und folgende...“



Abwägungsempfehlung:

Die im B-Plan-Entwurf eingezeichnete Baugrenze von beidseitig 5 m zur Grundstücksgrenze ist aus dem Ursprungsplan übernommen worden. Da keine nachbarlichen oder öffentlichen Interessen entgegenstehen, wird dem Wunsch des Einwenders entsprochen und die Baugrenze zwischen den Nachbargrundstücken aufgehoben. Somit gilt hier dann der übliche Grenzabstand von 3 m.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich dahingehend geäußert, dass sie keine Bedenken gegen die Planung vorbringen:

- GLH Auffanggesellschaft für Telekommunikation mbH
- Avacon Netz GmbH
- Gastransport Nord GmbH, Oldenburg
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Osnabrück

- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Oldenburg
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Ericsson Services GmbH, Düsseldorf

Im Folgenden sind die eingegangenen Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die entsprechenden Abwägungsempfehlungen der Verwaltung aufgeführt:

1. EWE Netz GmbH, Oldenburg (09.01.2024)

Die EWE Netz GmbH weist darauf hin, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE Netz GmbH befinden. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen und Standorten grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Sollte sich die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik, sowie Planungsgrundsätze der EWE Netz GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die ggfs. notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch die EWE Netz. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind vom Vorhabenträger vollständig zu tragen.

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise der EWE werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei eventuellen Baumaßnahmen zu beachten. Das Gebiet ist vollständig erschlossen.

2. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, Brake (01.02.2024)

Der OOWV weist auf seine Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich des Plangebietes hin. Es sei sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem sei eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen.

Der OOWV weist weiter darauf hin, dass die Grundstücke im Plangebiet an das Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden können. Dabei sind die Vorgaben des OOWV zu beachten. Der Versorgungsdruck im Trinkwassernetz in der Umgebung des Plangebietes werde auch in Spitzenlastsituationen als komfortabel beurteilt und erfülle die Mindestanforderungen gemäß Regelwerk.

Im Hinblick auf den der Stadt Dinklage obliegenden Brandschutz weist der OOWV darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Eine Pflicht zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung bestehe für den OOWV nicht. Das leitungsgebundene Löschwasser könne aber andere Löschwasserquellen ergänzen. Es wird um Rücksprache gebeten.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücke im Plangebiet an das Abwasserentsorgungsnetz des OOWV angeschlossen werden können. Hierzu wird auf die seit dem 01.01.2023 geltende Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigungssatzung hingewiesen.

Die an der Burgstraße vorhandenen versiegelten Grundstücksflächen leiten in Teilen in den vorhandenen Regenwasser-Kanal ein. Durch die neu geplante Beordnung des Gebietes werde eine zusätzliche Flächenversiegelung des Gebietes ermöglicht. Es sollte – soweit technisch möglich – eine Versickerung des Niederschlagswassers der versiegelten Grundstücksflächen auf dem Grundstück erfolgen, um eine weitere Belastung des vorhandenen Regenwasser-Kanalnetzes zu vermindern.

Die vorhandenen Regenwasserkanäle seien für die Ableitung der versiegelten Verkehrsflächen und für Teile der versiegelten Grundstücksflächen bemessen. Neue Haus-Anschlüsse könnten nur in gedrosselter Form erfolgen. Hierfür sei in Teilen – in Abhängigkeit von der geplanten Versiegelung auf dem Grundstück und einer etwaig geplanten Versickerung - eine Rückhaltung vorzusehen.

Sollte aufgrund der vorherrschenden Boden- und Grundwasserverhältnisse eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich sein, könne der OOWV das anfallende Niederschlagswasser aufnehmen. Bei der Einleitung in die Kanalisation sei grundsätzlich eine eigene Rückhaltung vorzusehen. Der Drosselabfluss dürfe nicht mehr als 2 l/(s-ha) betragen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sei ein Entwässerungskonzept aufzustellen.

Im Folgenden gibt der OOWV Hinweise zu einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung. Der OOWV begrüße alle städtebaulichen Maßnahmen, die auf eine Reduzierung der Versiegelung abzielen (z. B. Gründächer, wasserdurchlässige Pflasterungen, Begrünung, Bepflanzung, Verbot von Kies- und Schottergärten, Anlage von Regenrückhaltebecken mit gedrosselter Einleitung in die vorhandenen Gräben usw.) Als weiterer Schutz gegen Starkregenereignisse dienten Notwasserwege (z. B. Straßen), um den Starkregenabfluss schadensarm abzuleiten.

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise des OOWV werden zur Kenntnis genommen.

Eine weitere Flächenversiegelung ist bereits nach dem gültigen Bebauungsplan möglich. Es ist aber richtig, dass durch die vorliegende B-Plan-Neuaufstellung gegenüber der alten Planung in geringem Umfang zusätzliche Flächen versiegelt werden können. Eine weitere Verdichtung wird aber nur in Einzelfällen und über einen längeren Zeitraum erfolgen. Zusätzliche Erschließungsanlagen werden von der Stadt Dinklage nicht hergestellt. Deshalb ist nach Ansicht der Stadt Dinklage die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes für das gesamte Gebiet entbehrlich.

Es wird eine neue textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach bei Neubauten bzw. zusätzlichen Versiegelungen eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück erfolgen muss. Sollte dies aufgrund der vorherrschenden Boden- und Grundwasserverhältnisse nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser nur in gedrosselter Form in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden; hierfür ist grundsätzlich eine eigene Rückhaltung auf dem Baugrundstück vorzusehen. In jedem Fall ist die Frage der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vor Bauantragsstellung mit dem OOWV zu klären.

Die Hinweise zu einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung werden in den Bebauungsplan und in die Begründung aufgenommen.

3. Landkreis Vechta (16.02.2024)

„Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Umweltschützende Belange

Zur Beurteilung der möglicherweise entstehenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird empfohlen, faunistische Kartierungen zu den Artengruppen der Fledermäuse und Vögel durchzuführen und den Kartierungsumfang mit mir abzustimmen. Ich weise darauf hin, dass östlich des Plangebiets Hirschkäfervorkommen bekannt sind, so dass die Gehölzstrukturen des Plangebiets zudem auf das Lebensraumpotential für Hirschkäfer überprüft werden sollte.

Immissionsschutz

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich die Landesstraße L 845, deren aktuelle Auswirkungen nicht untersucht wurden. Ob die Schallschutzberechnungen aus dem Jahr des Ursprungsplans von 2000 noch Gültigkeit besitzen, ist zu bezweifeln. In der Planzeichnung fehlen zeichnerische und textliche Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen.

Denkmalschutz

Folgender Text sollte als Hinweis in die Begründung und in den Planteil aufgenommen werden: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

Wasserwirtschaft

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht weise ich darauf hin, dass aufgrund der Nachverdichtung in der Begründung die Regelung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers konkret aufgezeigt werden sollte. Eine Abflussverschärfung ist durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise des Landkreises Vechta werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Umweltschützende Belange: Da es sich um die geringfügige Änderung einer bestehenden rechtsgültigen Planung handelt, ist eine faunistische Kartierung nicht erforderlich. Für die östlich angrenzende Fläche – den Burgwald – gibt es faunistische Kartierungen des Landkreises, wonach hier nicht Hirschkäfer- sondern Eremitenkäfervorkommen bekannt sind. Da im Plangebiet kein Lebensraum für Eremitenkäfer (Habitatbäume) vorhanden sind, erübrigt sich eine diesbezügliche Untersuchung.

Immissionsschutz: Die Lärmpegelbereiche wurden zur besseren Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit nicht wieder in den Bebauungsplan aufgenommen. Stattdessen wurde eine textliche Festsetzung zum Immissionsschutz (Nr. 12) in den Bebauungsplan aufgenommen. Gemäß dieser Festsetzung sind zum Schutz vor Verkehrslärm auf allen

Grundstücken im Einwirkungsbereich der Landesstraße passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat sich schriftlich mit dieser Regelung einverstanden erklärt.

Denkmalschutz: Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan-Entwurf enthalten (Nr. 3) Er wird gemäß dem Formulierungsvorschlag des Landkreises ergänzt.

Wasserwirtschaft: Es wird eine neue textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach bei Neubauten bzw. zusätzlichen Versiegelungen eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück erfolgen muss. Sollte dies aufgrund der vorherrschenden Boden- und Grundwasserverhältnisse nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser nur in gedrosselter Form in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden; hierfür ist grundsätzlich eine eigene Rückhaltung auf dem Baugrundstück vorzusehen.

.