

instara

9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2008 Bebauungsplan Nr. 184 „Burhave – Erweiterung Edeka“ Gemeinde Butjadingen

Entscheidungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen
und Hinweisen

- Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB / Scoping)
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

(Proj.-Nr. 26969-002 / Stand: 07.09.2020)

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

KEINE ANREGUNGEN UND HINWEISE

- Nationalparkverwaltung Niedersächsisches Wattenmeer
- II. Oldenburgischer Deichverband Brake
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
- Gemeinde Stadland
- Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes
- Stadt Nordenham

ANREGUNGEN UND HINWEISE

1. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1.1 Landkreis Wesermarsch

(Stellungnahme vom 21.01.2020)

Vonseiten des Landkreises Wesermarsch werden zu den Vorentwürfen der o.g. Bauleitpläne folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:

1. Raumordnung und Städtebau

Raumordnung

Das raumordnerische Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs.4 BauGB wird eingehalten.

Das Planvorhaben befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet des Grundzentrums Burhave (vgl. RROP 2003 und Entwurf des RROP 2019) und dient der Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs gemäß LROP 2017. Ich bitte diesbezüglich um Ergänzung und Korrektur der Aussagen in den Begründungen zum B-Plan und der FNP-Änd. unter den Ziffern 2.2.

Das Planvorhaben entspricht den raumordnerischen Zulässigkeitsvoraussetzungen des LROP 2017, Ziffer 2,3 (vgl. Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse, bulwiengesa 2019).

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Anpassungsgebot eingehalten wird.

Der Anregung wird gefolgt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung den Zulässigkeitsvoraussetzungen des LROP entspricht.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Städtebau

9. FNP-Änderung

In der Planzeichnung und in der Planzeichenerklärung ist die Art der baulichen Nutzung nicht hinreichend bestimmt. Es fehlt die eindeutige Gebietszuordnung gemäß BauNVO und die im „Sonstigen Sondergebiet“ beabsichtigte Zweckbestimmung als Einzelhandelsstandort

B-Plan Nr. 184

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird eingehalten sofern die Zweckbestimmung als Einzelhandelsstandort im Flächennutzungsplan ergänzt wird.

2. Bauordnung

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans keine Bedenken, wenn die unten genannten Anmerkungen beachtet werden und wenn die sich aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie die Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DV-NBauO) in der derzeit gültigen Fassung ergebenden Anforderungen beachtet und eingehalten werden. Die hierzu erlassenen Verordnungen sowie die als technische Baubestimmungen bekannt gemachten Regeln der Technik (DIN Normen) sind bei der Bauausführung zu beachten.

Folgende Anmerkungen zur Beurteilung der späteren Bauanträge und Anfragen bitte ich zu beachten.

Bebauungsplan Nr. 184, „Burhave Erweiterung EDEKA“

Hinweise:

1. Das Grundstück grenzt direkt an die L 860, ich empfehle daher die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zu beteiligen.
2. Gesammeltes Regenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten.

Die Planzeichnung zum Flächennutzungsplan wird geändert, der Anregung wird gefolgt.

Da der oben stehenden Anregung gefolgt wird, ist das Entwicklungsgebot auch für den Bebauungsplan als erfüllt zu betrachten.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt (siehe unter Punkt 1.3) und wird auch im weiteren Verlauf beteiligt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Flächennutzungsplanänderung

Keine Anregungen und Bedenken.

3. Denkmalschutz

Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde werden zu o. g, Planungen folgende Bedenken oder Anregungen vorgetragen:

9. Flächennutzungsplanänderung

Bodendenkmalpflege

1. Im Plangebiet selbst sind nach meinem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.

Der nachfolgende Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden mit vorgenannter Begründung ist in der Planzeichnung und der Begründung unter dem Belang Denkmalpflege aufzunehmen und besonders zu beachten:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Tel. 04401927-393) sowie dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441 799 2120) unverzüglich gemeldet werden,

2. 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. (H)

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Bauordnung keine Anregungen und Hinweise zur Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebracht werden.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird gefolgt.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Bebauungsplan Nr. 184, „Burhave Erweiterung EDEKA“

Bodendenkmalpflege

3. Im Plangebiet selbst sind nach meinem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.

Der nachfolgende Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden mit vorgenannter Begründung ist in der Planzeichnung und der Begründung unter dem Belang Denkmalpflege aufzunehmen und besonders zu beachten:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensommlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Tel. 04401 927-393) sowie dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441 7.99-2120) unverzüglich gemeldet werden.

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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. (Hinweis)

Baudenkmalpflege

4. Unmittelbar angrenzend zum Plangebiet befinden sich mehrere denkmalgeschützte Wohngebäude (Butjadinger Str. 81, 91, 93, 95 und 97) die als Einzelbaudenkmale nach § 3 Abs. 2 NDSchG im Denkmalverzeichnis eingetragen sind und an deren Erhaltung aus städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Für das denkmalgeschützte Wohngebäude Butjadinger Str. 81 liegt zudem auch eine baugeschichtliche und wissenschaftliche Begründung vor.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird gefolgt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet denkmalgeschützte Wohngebäude befinden.

Anregungen und Hinweise

Der nachfolgende Hinweis mit vorgenannter Begründung ist in der Planzeichnung und der Begründung unter dem Belang Denkmalpflege aufzunehmen und besonders zu beachten:

5. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild der Baudenkmale beeinträchtigt wird. "Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt." § 7 NDSchG gilt entsprechend.

Die Errichtung von baulichen Anlagen im Plangebiet in der unmittelbaren Umgebung zu Baudenkmalen bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 10 NDSchG, diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. (Hinweis)

6. Aus Sicht der Denkmalpflege wird diesbezüglich eine „Örtliche Bauvorschrift“ zur Dachform, Dacheindeckung und Fassadengestaltung einschließlich der Farbgebung dringend empfohlen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der Anregung wird gefolgt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 kommt es zu einer Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 108 und 121. Der Bebauungsplan Nr. 121 grenzt südlich an die in Rede stehenden denkmalgeschützten Gebäude an und ermöglicht unabhängig von der vorliegenden Planung die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden mit mischgebietverträglichen Nutzungen. Mit Ausnahme der Butjadinger Straße 81 liegen die in Rede stehenden denkmalgeschützten Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108. In beiden Bebauungsplänen ist eine örtliche Bauvorschrift enthalten, die folgende Regelungen enthält:

- Keine Flachdächer für Hauptanlagen
- Außenmauerwerk nur Verblendstein, wobei im Bebauungsplan Nr. 121 nur roter Verblendstein zulässig ist
- Ausschluss von sog. „Nurdach-Häusern“ (Bebauungsplan Nr. 121)

Die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift wurden mit dem Ziel formuliert, einen Rahmen zur Gestaltung von „klassischen“ Wohn- und Geschäftshäusern zu schaffen, der sich in die bestehende städtebauliche Struktur gut einfügt. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll allerdings ein Sondergebiet entwickelt werden, in dem ausschließlich eine großflächige Einzelhandelsnutzung angesiedelt werden kann.

Der Gemeinde ist bewusst, dass die Gebäude für solche Nutzungen üblicherweise nicht der typischen Bebauung in einem Wohn- oder Mischgebiet entsprechen und die Merkmale einer typischen Ausgestaltung moderner Marktgebäude (flache Dächer und ein gewisser Materialmix bei der Fassadengestaltung und betriebertypische Farbgebung) daher nicht mit den bisher geltenden örtlichen Bauvorschriften vereinbar sind. Aus diesem Grund ist es nach Auffassung der Gemeinde nicht zielführend für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 184 eine örtliche Bauvorschrift aufzustellen.

Des Weiteren ist die Gemeinde aus den nachfolgenden Gründen der Auffassung, dass die vorliegende Planung zu keiner Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der vorhandenen Baudenkmale i. S. d. § 8 NDSchG führt:

- Die Wahrnehmung und das Umfeld der Baudenkmale wird insbesondere durch die städtebauliche Struktur an der Butjadinger Straße geprägt, die sich sowohl aus historischen Wohngebäuden, die in der unmittelbaren Nähe befindlichen Kirchen und Grünanlagen aber auch durch die neuzeitliche Bebauung und die vorhandenen Einzelhandelsstandorte (Edeka und Netto) zusammensetzt. Es ist daher bereits im Bestand eine heterogene Baustruktur vorhanden.
- Da in dem Bereich des derzeit noch vorhandenen Marktgebäudes zukünftig die Stellplatzanlage vorgesehen ist und den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend die Errichtung von baulichen Hauptanlagen im straßennahen Bereich nicht zulässig ist, wird der geplante Neubau nicht unmittelbar an die vorhandenen Einzeldenkmale heranrücken. Es tritt sogar insofern eine Verbesserung der Situation ein, als dass das „in die Jahre gekommene“ Bestandsgebäude entfernt und damit der Blick auf die Baudenkmale Hs.Nr. 91 bis 97 eher „freigegeben“ wird.
- Durch die Regelung der maximalen Gebäudehöhe im Bebauungsplan und Planungen des Marktbetreibers, den Neubau mit einem flachen Dach zu versehen, wird sichergestellt, dass sich das Gebäude gut in das städtebauliche Bild einfügt. Ein geneigtes Dach würde aufgrund der erforderlichen Grundfläche des Gebäudes zwangsläufig zu einem deutlichen Anstieg der Gebäudehöhe führen. Dies könnte dann dazu führen, dass der Markt eindeutig als städtebauliche Dominante wahrgenommen werden kann, der das städtebauliche Erscheinungsbild (und damit auch die Umgebung der Baudenkmale) deutlich beeinflussen würde.

Anregungen und Hinweise

7. Die geplante Stellplatzanlage soll im Bereich des alten Marktgebäudes erweitert und neu angeordnet werden. Ich gehe davon aus, dass dafür das alte Marktgebäude abgebrochen wird. Da keine Festlegung einer Stellplatzfläche in der Planzeichnung getroffen wurde, wären die Stellplätze nur innerhalb des festgesetzten Bauteppichs zulässig. Diesbezüglich ist aus meiner Sicht eine Planergänzung durch den Plangeber erforderlich. Es ist ebenfalls nicht eindeutig zu erkennen wo sich die geplante Ab- und Zufahrt befindet.

Bei der Planung der Stellplatzfläche sollte mit Rücksicht auf die benachbarten Baudenkmale mit ihren begrünten Vorgartenflächen ein straßenseitiger Grünstreifen in entsprechender Tiefe angelegt und in der Planzeichnung dargestellt werden.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es liegt im Interesse der Gemeinde und des Marktbetreibers, dass sich der Neubau des Marktes gut in die bestehende städtebauliche Struktur einfügt. Aus diesem Grund erfolgt die Gestaltung des Marktgebäudes in enger Abstimmung zwischen der Gemeinde und dem Marktbetreiber. Die Begründung wird im Kapitel zu den Belangen des Denkmalschutzes um die oben stehenden Ausführungen ergänzt.

Der Anregung wird somit nicht gefolgt.

Im Bebauungsplan wurde eine Stellplatzfläche bereits festgesetzt, die sich zwischen dem Baufenster und der Butjadinger Straße befindet. Der Zufahrtbereich ist ebenfalls zeichnerisch festgelegt worden.

Die Planungen des Marktbetreibers sehen vor, dass die Kundenstellplätze nicht direkt an die Butjadinger Straße heranreichen. So wie es bereits für den Bestandsmarkt der Fall ist, ist entlang der Butjadinger Straße ein schmaler Grünstreifen mit Bäumen vorgesehen, womit den Vorgaben der Landesbauordnung zur Grundstücksbegrünung nicht bebauter Flächen Rechnung getragen wird. Eine zeichnerische Festsetzung der Pflanzungen entlang des Straßenraumes ist somit nicht erforderlich, da die Rücksichtnahme auf die Baudenkmale dennoch geleistet ist.

Des Weiteren ist im Bebauungsplan eine randliche Eingrünung im nördlichen Teil des Plangebietes in Form eines Pflanzgebotes enthalten, um auf die benachbarten Baudenkmale weiter Rücksicht zu nehmen. Randliche Eingrünungen im südlichen Bereich des Plangebietes sind aufgrund der vorhandenen Gräben und der Anforderungen des Brandschutzes nicht vorgesehen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

4. Immissionsschutz

Ich bitte um erneute Beteiligung mit den in der Begründung erwähnten Unterlagen zu den Schall- und Lichtimmissionen.

5. Naturschutz

Eine naturschutzfachliche Stellungnahme kann erst nach der Erarbeitung des Umweltberichtes abgegeben werden.

6. Wasserrecht

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen zu den vorgelegten Planungsunterlagen folgende Anmerkungen:

Oberflächenentwässerung

Ein Schallgutachten wurde in der Zwischenzeit angefertigt und wird der Begründung als Anhang beigefügt. Aus dem Gutachten geht hervor, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den relevanten Immissionsorten (umgebende Wohnbebauung) sowohl in der Tag- als auch in der Nachtzeit eingehalten und teilweise sogar deutlich unterschritten werden.

Zu den Lichtimmissionen wird auf die Ausführungen zum Immissionsschutz in Kapitel 8.5 der Begründung hingewiesen. Hier wird in Bezug auf die Lichtimmissionen durch Autoscheinwerfer etc. zur Vermeidung einer Störung der benachbarten Grundstücke thematisiert, dass bei Bedarf blickdichte Zäune oder Mauern in den Randbereichen zu errichten sind. Eine weitergehende gutachterliche Untersuchung zu den Lichtimmissionen ist nach Auffassung der Gemeinde nicht erforderlich.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB gebeten wird. Die nebenstehende Aussage kann daher nicht nachvollzogen werden.

Der Umweltbericht wird als Bestandteil der Begründung im Rahmen der weiteren Verfahrensdurchführung der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorgelegt.

Anregungen und Hinweise

Gem. § 30 (1) BauGB ist u.a. die gesicherte Erschließung in wasser-technischer Hinsicht nachzuweisen. Dies umfasst die Ableitung des Oberflächenwassers von den versiegelten Flächen, die Herstellung von ausreichend bemessenen Gewässern im Gebiet sowie die Herstellung von Einleitungsstellen in öffentliche Gewässer. Entsprechend der vorliegenden Antragsunterlagen erfolgt mit der Erweiterung des EDEKA Marktes eine Erhöhung des Versiegelungsgrades. Um eine zusätzliche Belastung der Vorfluter auszuschließen zu können, ist ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet zu erstellen. Die schadlose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet ist entsprechend den a.a.R.d.T. in einem Oberflächenentwässerungskonzept nachzuweisen. Das Konzept ist vor der öffentlichen Auslegung mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Nur in begründeten Ausnahmen kann von einer Rückhaltung abgesehen werden. Die Ausführungen der Begründung unter Nummer B.Z. „Wasserwirtschaft“ sind aus Sicht der unteren Wasserbehörde unzureichend.

Die Einleitung des gesammelten Oberflächenwassers in ein Gewässer ist nach § 8 WfIG bei der unteren Wasserbehörde genehmigen zu lassen. Sofern eine Einleiterlaubnis für die Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswassers des betroffenen Grundstücks vorliegt, ist diese entsprechend der neuen Einleitmenge anzupassen. Ein entsprechender Antrag ist vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Landkreis entgegen der Annahmen unter Nummer 8.7 „Ver- und Entsorgung“ der Begründung keine Ver- und Entsorgungseinrichtungen betreibt.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgte die gewünschte Erarbeitung und Abstimmung des Oberflächenentwässerungskonzeptes.

Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen zur Oberflächenentwässerung ergänzt, so dass auch „wassertechnisch“ die ordnungsgemäße Erschließung sichergestellt ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

1.2 Landkreis Wesermarsch - Brandschutzdienststelle

(Stellungnahme vom 12.02.2020)

Der o. a. B-Plan mit den darin getroffenen Festsetzungen wurde lediglich hinsichtlich der brandschutztechnischen Belange abgeprüft. Aufgrund der fehlenden Detailangaben zum Brandschutz kann eine abschließende Stellungnahme zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind konkrete Angaben über die Löschwasserversorgung, Lage der Hydranten und/oder evtl. erforderlichen Feuerlöschbrunnen, evtl. Löschwasserrückhaltung, Flächen für die Feuerwehr und die Zufahrten zum B-Plangebiet zu treffen.

Ich bitte folgende brandschutztechnischen Belange bei der Durchführung des Vorhabens zu beachten:

1. Löschwasserversorgung

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

In jedem Baugebiet und für jedes Gebäude muss ausreichend Löschwasser zur Verfügung stehen. Im Bebauungsplan ist die notwendige Löschwassermenge (nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 I Februar 2008, in m³/h für 2 Stunden Löszeit) anzugeben, die von der Gemeinde sichergestellt wird. Es ist zunächst festzustellen, inwieweit das Löschwasser aus offenen Gewässern, Brunnen, Behälter oder dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann. Den unerschöpflichen Entnahmemöglichkeiten außerhalb des Trinkwasserrohrnetzes kommt eine besondere Bedeutung zu. Der Mindestlöschwasserbedarf richtet sich nach der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr:

Baugebiet	Bebauungsdichte	Mindestbedarf (m ³ /h)		
		Gefahr der Brandausbreitung klein mittel groß		
SO-Großflächiger Einzelhandel	N bis 3, GRZ bis 0,7	96	192	192

**) Für Sonderbaugebiete (SO) ist die Löschwasserversorgung je nach Größe und Art der Objekte im Einzelfall festzulegen. Der Löschbereich umfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Diese Umkreisregelung gilt nicht für unüberwindbare Hindernisse (z. B. über Bahntrassen, Schnellstraßen etc. hinweg).*

Für das geplante Vorhaben ist ein Löschwasserbedarf von min. 192m³/h über einen Zeitraum von min. 2 Stunden erforderlich.

Die Löschwasserversorgung kann zusätzlich zum vorhandenen Hydrantennetz über eine entsprechend geeignete Saugstelle am Burhaver Umleitungstief 1.7 / Rathausstraße sichergestellt werden.

2. Löschwasserrückhaltung

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die Begründung wird um Angaben zu Löschwasserstellen und zur Löschwassermenge ergänzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung mit aufgenommen.

Anregungen und Hinweise

Es ist damit zu rechnen, dass im Brandfall kontaminiertes Löschwasser in großen Mengen zurückgehalten bzw. aufgenommen werden muss. Für die Löschwasserrückhaltung wird empfohlen, entsprechende Maßnahmen im betreffenden Baugebiet seitens der Gemeinde vorzusehen. Die Löschwasserrückhaltung kann z.B. in Kombination mit vorhandenen oder geplanten Abwasseranlagen (Regenrückhaltebecken, Regenklärbecken, Kanälen, etc.) erfolgen. Diese Rückhaltung könnte gleichzeitig als Löschwasserreservoir genutzt werden. Es hat sich hierbei bewährt, die einzelnen Planungsphasen in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde und der Brandschutzdienststelle durchzuführen.

3. Erschließungsstraßen

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Tragfähigkeit, Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Zugänge und Zufahrten auf dem Grundstück und ggf. auch auf öffentlichen Flächen sind nach § 3 Abs.1 und § 4 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bzw. nach DIN 14 090 — Bewegungsfelder für die Feuerwehr zu planen.

Im konkreten Fall ist zur Durchführung wirksamer Löscharbeiten im rückwärtigen (südöstlichen) Gebäudebereich eine ausreichend breite und die erforderlichen Schleppradien der Einsatzfahrzeuge - ggf. auch Drehleiterfahrzeug - berücksichtigende Zufahrt von der Rathausstraße Ostanfahrt her anzulegen. Zusätzlich sind in diesem Bereich entsprechende Aufstellflächen für die Einsatzfahrzeuge vorzusehen.

Da das Gebäude zur Butjadinger Straße einen Abstand von mehr als 50.00 m aufweist (§ 1 Abs.2 DVO-NBauO), muss entweder mindestens eine Wendefläche entsprechend Bild 33 der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen 85/95 (EAE) mit einem Außendurchmesser von mind.16.00 m oder eine entsprechende Durchfahrtsmöglichkeit zur o. a. Zufahrt von der Rathausstraße aus vorgesehen werden.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht. Der Bebauungsplan bietet ausreichende Flächen, um eine geeignete Zufahrt Bewegungsfelder für die Feuerwehr zu berücksichtigen. Zudem wird die Tragfähigkeit ausreichen ausgelegt sein, da das Plangebiet mit Lieferfahrzeugen befahren wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht. In der Vorhabenplanung ist eine Fahrgasse und Wendeanlage berücksichtigt worden, die über die Rathausstraße angefahren werden kann.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass der nebenstehende Hinweis für den vorliegenden Fall nicht zutreffend ist. Von der Butjadinger Straße aus kommend sind auf der Stellplatzfläche für den Einzelhandelsstandort ausreichende Flächen für die Feuerwehr im Brandfall vorhanden. Wendeanlagen nach EAE sind daher nicht erforderlich.

Anregungen und Hinweise

Die örtliche Ausstattung der Feuerwehr ist bei der Festlegung der Wendeanlagen zu berücksichtigen. Bei Fahrbahnbreiten unter 5 m sind entsprechende Übergangsbereiche von 11 m Länge vor der Wendefläche vorzusehen. Kraftfahrzeuge dürfen hier nicht abgestellt werden.

4. Zur Durchführung wirksamer Löscharbeiten und ggf. der Sicherstellung der Rettungswege aus dem Gebäude sollte mit dem Gebäude ein Abstand von min. 5,00m zu Grabenoberkanten eingehalten werden. Dies gilt insbesondere im westlichen Grundstücksbereich. Ggf. ist dies durch eine entsprechende Festlegung der Grenzen der überbaubaren Fläche im B-Plan zu berücksichtigen.

5. Umsetzung des Bebauungsplanes

Die genannten Maßnahmen sind in den Planungen bzw. in der konkreten Ausführung zu berücksichtigen. Insbesondere bei der Straßenbauplanung und Grünflächenplanung sind noch weitere Aspekte des Rettungs- und Löscheinsatzes zu beachten:

- Ein verkehrsberuhigter Bereich ist so auszuführen, dass er von Feuerwehrfahrzeugen ohne Schwierigkeiten befahren werden kann.
- Es ist besonders zu beachten, dass verkehrsberuhigende Maßnahmen, insbesondere Schwellen, Höcker, Aufpflasterungen, Einengungen oder auch zu breite Buchten, die zum Parken in zweiter Reihe anregen, den Einsatz von Feuerwehr und Rettungsdienst nicht behindern, erschweren oder gar verhindern dürfen.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Einrichtungen (Straßenbeleuchtung, Parkflächen) und die Grünflächen (insbesondere Bäume) dürfen die Zufahrt zum Grundstück mit den Geräten der Feuerwehr nicht behindern.
- Sperrvorrichtungen (z.B. Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) für Sackgassen, Aufstellflächen, Wendehammer oder um Durchfahrten durch Wohnstraßen oder Fuß- und Radwege zu verhindern sind zulässig, wenn sie mit dem Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 (Dreikant) zu öffnen sind.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Siehe oben.

Im Rahmen der Planung des Marktes erfolgte eine Abstimmung des Marktbetreibers mit der Brandschutzdienststelle damit die Sicherstellung der erforderlichen Rettungswege im Zuge der Planumsetzung gewährleistet werden kann.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass die Straßenverkehrsflächen nicht Bestandteil der vorliegenden Planung sind. Die aufgeführten Hinweise sind für die vorliegende Planung aus diesem Grund nicht zutreffend.

Siehe oben.

Siehe oben.

Siehe oben.

Siehe oben.

Anregungen und Hinweise

- Die Flächen für die Feuerwehr sind freizuhalten und zu kennzeichnen. Auf das Parkverbot auf diesen Flächen ist durch entsprechende Beschilderung hinzuweisen.

6. Ansprechpartner - Weitere Infos

Für weitere Fragen stehen den Planenden und den Gemeinden zur Verfügung:

Landkreis Wesermarsch
Fachdienst 60 — Bauen
Brandschutzdienststelle
Dipl.ing. Ulrich M. van Triel
Brandschutzprüfer
04401-927-212
Ulrich.vanTriel@LKBra.de

1.3 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg

(Stellungnahme vom 22.01.2020)

Der 1,65 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 liegt südwestlich der Landesstraße 860 innerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Vorgesehen ist die Umsiedlung eines Verbrauchermarktes mit einer zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt ca. 2000 m². Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes soll über eine 22 m breite Zufahrt von der L 860 aus erfolgen.

Die Belange der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) als Träger öffentlicher Belange sind unmittelbar betroffen.

Folgendes ist zu beachten:

1. Im Bebauungsplanentwurf ist eine Zufahrtbreite von 22 m festgesetzt. Die Breite der Zufahrt ist weit überdimensioniert und ist auf das Maß der zzt. bestehenden Zufahrtbreite in km 65,04 (ca. 10,0 m) im Zuge der L 860 zu beschränken.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Siehe oben.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich nicht um die Neustrukturierung und Ergänzung eines bestehenden Einzelhandelstadortes und nicht um eine Umsiedlung handelt.

Der Anregung wird insofern gefolgt, als dass der Zufahrtsbereich so verringert wird, dass der erforderlichen Breite Rechnung getragen wird. Um die vorgeschriebenen Schleppkurven im Bereich der Zufahrt unterzubringen ist eine Breite von ca.12,5 m erforderlich. Dies beinhaltet die eigentliche Zufahrt mit einer Breite von <10 m sowie die Aufweitung im Einfahrtsbereich in den Straßenraum.

Anregungen und Hinweise

2. Der Lageplan des geplanten Edeka Verbrauchermarktes aus der Projektanalyse liegt leider nur unmaßstäblich vor. Ich bitte um Vorlage einer maßstäblichen Zeichnung mit Darstellung der Zufahrt in maximal 10,0 m Breite. Zudem ist ein Schleppkurvennachweis zu erbringen.
3. Das Plangebiet wird ggf. durch die vom Verkehr auf der L 860 ausgehenden Emissionen belastet. Ich weise darauf hin, dass aus dem Gebiet der o. g. Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der L 860 ausgehenden Emissionen bestehen und bitte einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bauleitplanes aufzunehmen.

Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise.

Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.

1.4 Landwirtschaftskammer Niedersachsen

(Stellungnahme vom 17.01.2020)

Zu der o.g Bauleitplanung der Gemeinde Butjadingen nehmen wir als Träger öffentlicher Belange — Landwirtschaft — auf Basis der im Internet ersichtlichen Planunterlagen (Vorentwurf 07/2019) wie folgt Stellung:

Im Rahmen der o. g. 9. F-Planänderung (a) wird der bisher als Mischgebiet dargestellte Plangebietsbereich in ein Sondergebiet mit dem Zusatz Einzelhandel umgewandelt. Durch die o. g. Aufstellung des B-Planes Nr. 184 (b) werden die hier geltenden Bebauungspläne Nr. 108 und 121, die für den Plangebietsbereich jeweils Mischgebiete festsetzen, teilweise aufgehoben und es wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel festgesetzt. Momentan wird der ca. 1 ha große südliche Geltungsbereich als Grünland genutzt.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht. Zu der geforderten Breite von max. 10 m wird auf die oben stehenden Ausführungen verwiesen. Ungeachtet dessen, kann im Baugenehmigungsverfahren auch eine geringere Breite genehmigt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gibt lediglich den Bereich vor in dem eine Zu- bzw. Ausfahrt zulässig ist, legt also das maximal zulässige Maß und den Ort fest.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte im Plangebiet durch die von der Landesstraße ausgehenden Emissionen werden nicht erwartet. Ein entsprechender Hinweis ist somit nicht erforderlich. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Anregung wird gefolgt.

Der Anregung wird gefolgt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Aufgrund der laut Planunterlagen bisherigen Festsetzung des Plangebietes als Mischgebiet gehen wir davon aus, dass hier keine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen durch den o.g. Bebauungsplan Nr. 184 erfolgen wird. Aussagen zu ggf. erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen werden in den vorl. Planunterlagen noch nicht gemacht; der Umweltbericht befindet sich noch in Erarbeitung. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht sollten diese Maßnahmen ggf. so gestaltet werden, dass kein dauerhafter Entzug landwirtschaftlicher Flächen stattfindet und an die Kompensationsflächen angrenzende landwirtschaftliche Flächen nicht beeinträchtigt werden.

Innerhalb oder in näherer Umgebung des Plangebietes sind uns keine landwirtschaftlichen Betriebsstandorte bekannt. Somit ist im Plangebiet nicht mit Geruchseinwirkungen von landwirtschaftlichen Hofstellen zu rechnen, und das Plangebiet stellt seinerseits keine heranrückende Bebauung für landwirtschaftliche Betriebe dar. Landwirtschaftliche Belange werden auf Basis der aktuellen Planunterlagen u. E. nicht nachteilig berührt und es werden seitens unserer Dienststelle keine weiteren Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

1.5 Oldenburgische Industrie- und Handelskammer

(Stellungnahme vom 15.01.2020)

Die Gemeinde Butjadingen möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Modernisierung und Erweiterung eines im Plangebiet bereits ansässigen Lebensmittelvollsortimenters schaffen. Dessen Verkaufsfläche soll sich im Zuge dessen von heute rund 1.000 m² auf dann rund 2.000 m² vergrößern. Da es sich somit um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt, ist vorgesehen, als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festzusetzen. Die Oldenburgische IHK nimmt zu dem Vorhaben wie folgt Stellung.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es ist zutreffend, dass für die Neuerrichtung des Marktgebäudes keine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erfolgt. Bezogen auf die theamtisierten externen Kompensationsmaßnahmen werden diese in dem Entwurf des Bebauungsplanes benannt. Die nebenstehenden Ausführungen werden insofern zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet nicht mit Immissionen von landwirtschaftlichen Hofstellen zu rechnen ist und dass die Belange der Landwirtschaft durch die vorliegende Planung nicht nachteilig berührt werden.

Die nebenstehenden Ausführungen werden als „zutreffend“ zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt. Deshalb sind folgenden Planwerke zu beachten:

Die Ziele und Grundsätze des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) — speziell die des Abschnitts 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wesermarsch (RROP).

Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Butjadingen aus dem Jahr 2006 mit dem Titel „Moderiertes Entwicklungskonzept für den Einzelhandel der Gemeinde Butjadingen“. Das Einzelhandelskonzept und die im zugrundeliegenden Daten und Analysen sind inzwischen fast 14 Jahre alt. Laut Fachliteratur ist ein solches Konzept nur so lange taugliche Grundlage für konkrete Planungen, wie seine tatsächlichen Ermittlungen und die daraus gezogenen Schlussfolgerungen noch der Realität gerecht werden (vgl. Kuschnerus, Bishopink, Wirth (2018): Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, S. 281)". Das Konzept sollte somit nicht als Abwägungsgrundlage für eine bauleitplanerische Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB herangezogen werden. Es wird in den Planunterlagen folgerichtig auch nicht erwähnt.

Den Planunterlagen liegt zudem die „Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse — Edeka Ulken, Butjadingen OT Burhave" der bulwiengesa AG aus dem Juni 2019 bei (Wirkungsanalyse). In dieser bestimmt der Gutachter einen „zentralen Versorgungsbereich" und nimmt eine Prüfung der Konformität des Planvorhabens mit den Zielsetzungen des LROP sowie des RROP vor. Dem Ergebnis des Gutachters, dass das Vorhaben sowohl raumordnerisch als auch städtebaulich unbedenklich ist, können wir folgen.

Wir haben keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung jedoch folgende Anregungen:

Zu den textlichen Festsetzungen

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die Ziele und Grundsätze des LROP werden berücksichtigt, entsprechende Ausführungen sind bereits in der Begründung enthalten.

Das RROP für den Landkreis Wesermarsch wird ebenfalls berücksichtigt, entsprechende Ausführungen sind bereits in der Begründung enthalten..

Die nebenstehenden Ausführungen werden als „zutreffend“ zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem Ergebnis der Wirkungsanalyse gefolgt wird.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Anregungen und Hinweise

Die Zweckbestimmung eines Sondergebietes ist Voraussetzung für die Sicherstellung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung; aus ihr bestimmt sich der Rahmen für die Festsetzung der Art der Nutzung und sie hat ggf. unmittelbar für die Zulässigkeit von Vorhaben Bedeutung. Ein Bebauungsplan über ein Sondergebiet ohne eindeutige Festsetzung der Zweckbestimmung ist unwirksam (BVerwG Urt. v. 28.5.2009 — 4 CN 1.08) (vgl. EZBK/Söfker BauNVO § 11 Rn. 27, 28).

Die Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ist nach unserer Einschätzung u. U. - je nach der städtebaulichen Zielstellung der Gemeinde - nicht eindeutig genug, da jegliche Art von Einzelhandel zulässig wäre. Wir regen an, zu prüfen, die Zweckbestimmung stattdessen auf „großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel“ zu konkretisieren.

Zum veralteten Einzelhandelskonzept:

Wir empfehlen der Gemeinde Butjadingen, das veraltete Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 fortzuschreiben. Ein Einzelhandelskonzept ist die Basis für eine gezielte verträgliche und städtebaulich-funktionale Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde. Hierin können die mit Blick auf das Bauplanungsrecht sinnvollen und von der Rechtsprechung vielfach als notwendig hervorgehobenen Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung getroffen werden, wie z. B. zur Sortimentsliste und zu einem Zentrenkonzept mit entsprechender Profilierung im Einzelhandel. Zudem schafft es Planungssicherheit für Politik, Verwaltung, Bürger und Investoren. Den Erarbeitungsprozess sollte ein Arbeitskreis mit Vertretern der relevanten Akteure aus Handel, Verwaltung, Politik, Verbänden, Stadtmarketing und der Oldenburgischen IHK begleiten. Dass die bulwiengesa AG im Zuge der vorliegenden Wirkungsanalyse bereits eine Vollerhebung des Einzelhandelsbesatzes in der Gemeinde vorgenommen und einen faktischen ZVB abgegrenzt hat, dürfte sich positiv auf den zeitlichen Aufwand und die Kosten für die Erarbeitung auswirken.

Sprechen Sie uns bei Fragen gerne an. Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde weist darauf hin, dass die Konkretisierung der zulässigen Nutzungen unabhängig von der Bezeichnung der Zweckbestimmung des Sondergebietes durch die textliche Festsetzungen Nr. 1.1 zu Art der baulichen Nutzung erfolgt. Gemäß der textlichen Festsetzung ist explizit ein Verbrauchermarkt mit Backshop zulässig. Mit der textlichen Festsetzung wird der nebenstehenden Anregung insofern bereits Rechnung getragen.

Die Gemeinde wird unabhängig von dem vorliegenden Planverfahren prüfen, wann das Einzelhandelskonzept fortgeschrieben werden kann, dies hat jedoch auf die vorliegende Bauleitplanung keine Auswirkungen, insofern werden die nebenstehenden Ausführungen lediglich zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird gefolgt.

1.6 Entwässerungsverband Butjadingen

(Stellungnahme vom 13.01.2020)

Gegen die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2008 sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 — Burhave, Erweiterung EDEKA und deren teilweise Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 108 „Burhave, Bockserie“ und Nr. 121 „Burhave, Nordwestliche Bahnhofstraße“, bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Für das Bebauungsplangebiet Nr. 184 ist rechtzeitig ein prüffähiger Oberflächenentwässerungsplan mit einer entsprechenden Regenwasserrückhaltung vorzulegen.

Die offenen vorhandenen Gewässer sind dauerhaft zu unter- und erhalten.

Es ist sicherzustellen, dass die hinterliegenden Flächen bzw. Grundstücke ordnungsgemäß entwässert werden können. Das jetzige Be- und Entwässerungssystem darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Entwässerungsverband Butjadingen empfiehlt vor Beginn der Bauarbeiten, eine gründliche Aufreinigung der Gewässer im bzw. entlang des Bebauungsplangebietes Nr. 184.

1.7 OOWV Brake

(Stellungnahme vom 14.01.2020)

Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV. Eine Versorgungsleitung DN 150 PVC durchquert das geplante Bebauungsgebiet. Die Leitungen dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen die Bauleitplanung bestehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Bereich des Plangebietes eine Versorgungsleitung des OOWV befindet, die das Plangebiet durchquert. Da diese Leitung sich im Bereich des geplanten Neubaus befindet, erfolgte eine Abstimmung des Marktbetreibers mit dem OOWV, um diese Leitung im Zuge der Planumsetzung zu verlegen. Im Rahmen dieser Abstimmung hat der OOWV der Verlegung der Leitung zugestimmt. Die Lage der neuen Leitungstrasse wird gemeinsam mit dem OOWV festgelegt. Die Begründung wird um die vorstehenden Ausführungen ergänzt.

Anregungen und Hinweise

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Leitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Ver- und Entsorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen als voll erschlossen angesehen werden. Sollte eine Rohrnetzerweiterung notwendig sein, werden wir diese auf der Grundlage der AVB Wasser V des OOWV durchführen. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung erfolgt, muss rechtzeitig gemeinsam festgelegt werden.

Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

Die Stellungnahme unserer Abteilung BE-BS-AWA Indirekteinleiterüberwachung wird Ihnen zeitnah von Frau Monika Wimberger, E-Mail: wimberger@oowv.de, Tel.-Nr.: 0441-40837612, nachgereicht.

Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kirschberger von unserer Betriebsstelle in Nordenham, Tel.-Nr.: 04731-9349111, in der Örtlichkeit an.

Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um die Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes in digitaler Form gebeten.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Wie bereits weiter oben ausgeführt wurde, erfolgt die Festlegung der Leitungstrassen in enger Abstimmung mit dem OOWV.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

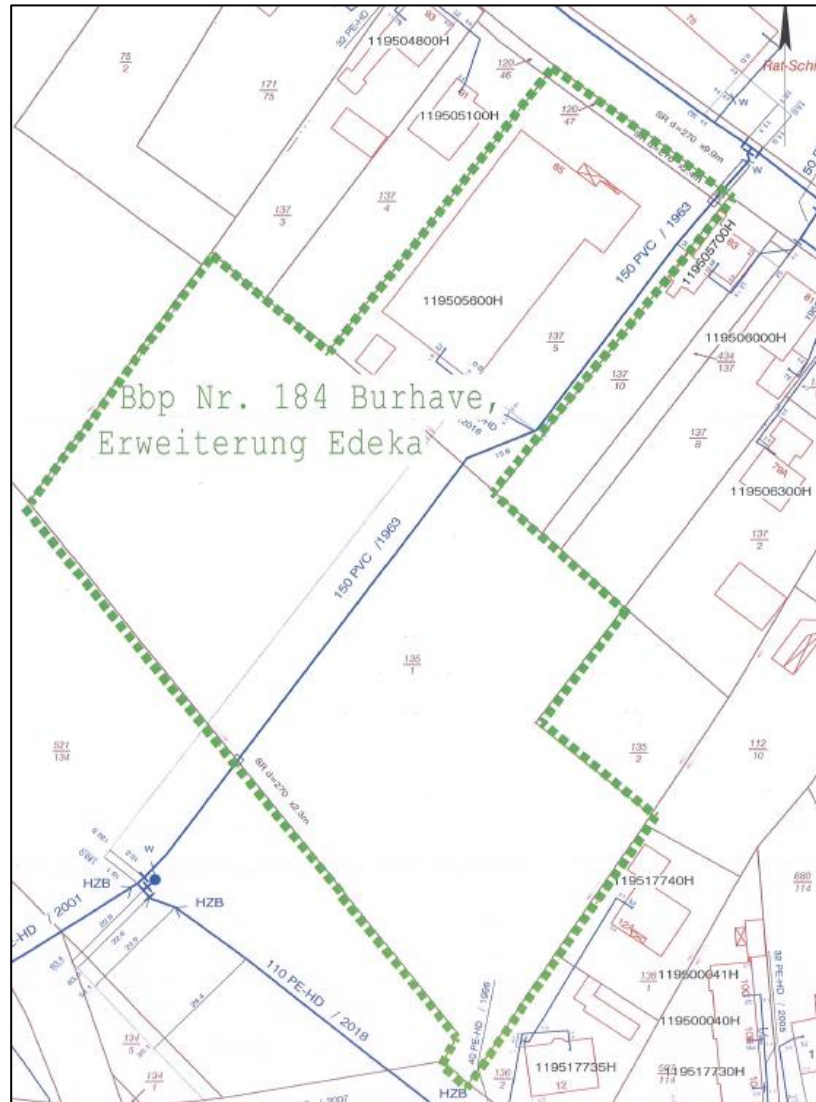
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehenden Bitte wird entsprochen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

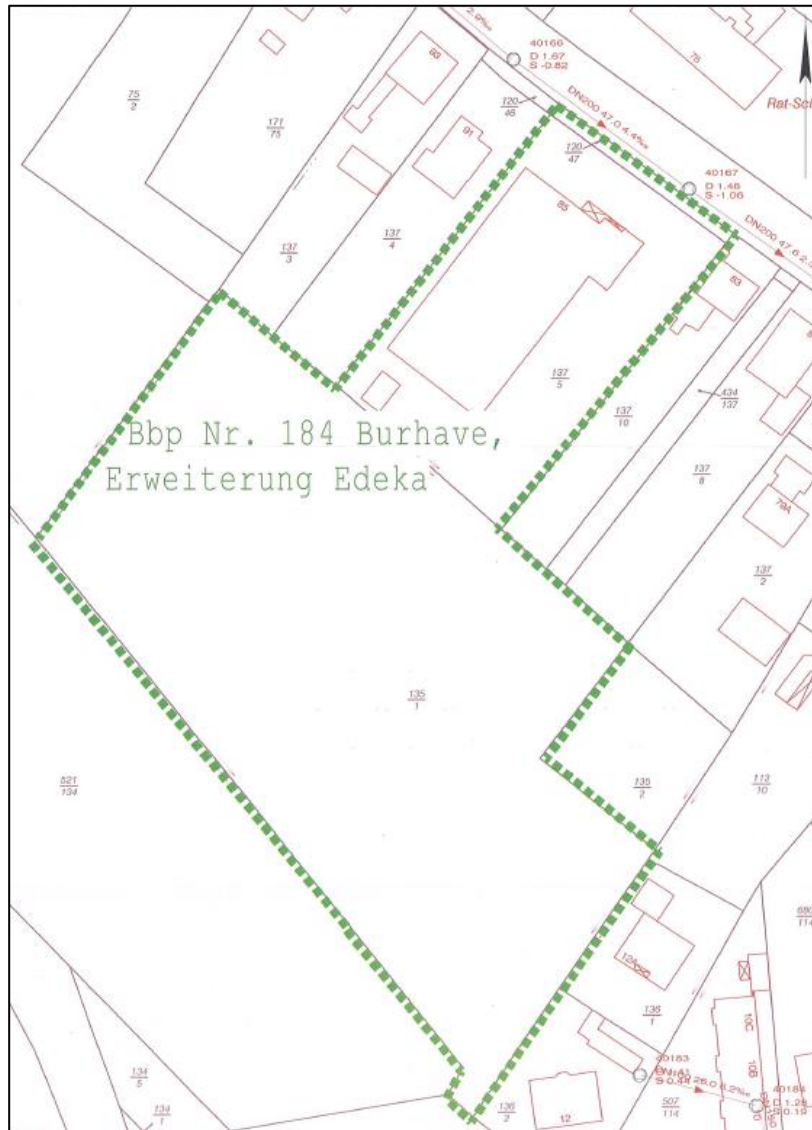
Wasser



Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Abwasser



Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

1.8 Deutsche Telekom Technik GmbH

(Stellungnahme vom 14.01.2020)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

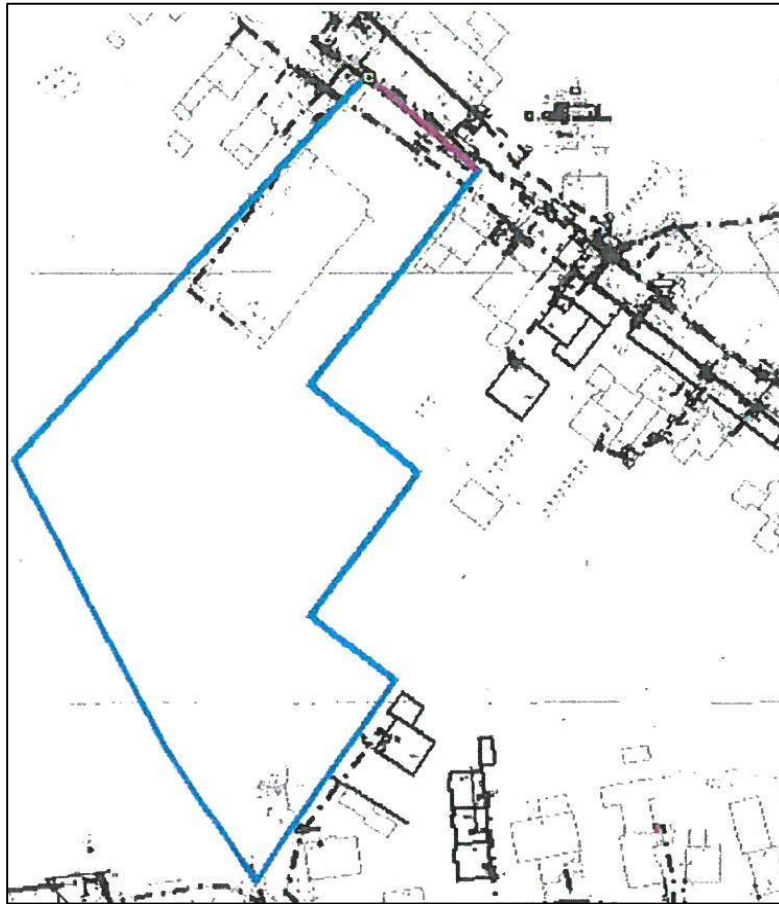
Vielen Dank für die Ankündigung o. g. Baumaßnahme. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Detailpläne können Sie bei der Planauskunft.Nord@telekom.de anfordern, oder

benutzen Sie die kostenlose Trassenauskunft Kabel

<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/hteindex.html>

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.



Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Der nebenstehende Hinweis betrifft die Planumsetzung, Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Anregungen und Hinweise

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für die TK Versorgung des neuen EDEKA Marktes sprechen Sie bitte den Bauherrensenservice der Telekom an.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

1.9 EWE Netz GmbH

(Stellungnahme vom 18.12.2019)

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 anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. 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.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der nebenstehende Hinweis betrifft die Planumsetzung, Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Der nebenstehende Hinweis betrifft die Planumsetzung, Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Der Anregung wird gefolgt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehende Hinweis betrifft die Planumsetzung, Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Der nebenstehende Hinweis betrifft die Planumsetzung, Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Anregungen und Hinweise

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, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

1.10 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

(Stellungnahme vom 14.01.2020)

Zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Zum Bebauungsplan Nr. 184

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden.

Der nebenstehende Hinweis betrifft die Planumsetzung, Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände geltend gemacht werden.

Der nebenstehende Hinweis betrifft die Planumsetzung, Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

2. ÖFFENTLICHKEIT / BÜRGER

Am 06.02.2020 wurde im Ratssaal der Gemeinde Butjadingen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Durch das Planungsbüro Instara wurden die Planungsanlässe, Grundzüge, Ziele und Zwecke der Bauleitplanung vorgestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde folgende Nachfrage gestellt, die sich inhaltlich auf die Bauleitplanung bezieht (Inhaltliche Wiedergabe des Protokolls zur Bürgerversammlung):

Es kommt die Frage auf, wie die Thematik Schallschutz für das Marktgelände umgesetzt werden soll und wie der Lärm durch den Lieferverkehr gemindert werden kann.

Angesprochen und Bedenken wurden hinsichtlich der Aufreinigung der Gräben und die Pflege der Bepflanzung um das Marktgelände geäußert.

Es werden Bedenken über die Verkehrssituation an der Einfahrt des Parkplatzes geäußert und befürchtet, dass es durch die Vergrößerung des Marktes und der Parkfläche in den Sommermonaten zu Rückstrau entlang der Butjadinger Straße kommen könnte.

Es wird eine Anbindung des Marktes über den Syuggewarder Weg / Rathausstraße angeregt.

Es wurde darauf verwiesen, dass eine Ermittlung im Zuge des Schallgutachtens erfolgt. Eine Nachtanlieferung ist nicht vorgesehen, mit Lärmemissionen durch Kühlaggregate ist nicht zu rechnen. Im Zuge der mittlerweile vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die vorliegende Planung zu keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten mit der schutzwürdigen Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebietes führt.

Es wurde darauf verwiesen, dass nachbarschaftsrechtliche und baurechtliche Regelungen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht aufgehoben werden.

Kenntnisnahme. Die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr als Straßenbaulastträger hat diesbezüglich keine Bedenken geäußert.

Eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer über die Rathausstraße im Zuge der Planumsetzung wird geprüft.

Ausgearbeitet: Bremen, den 07.09.2020

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen