

GEMEINDE DÖTLINGEN

Landkreis Oldenburg

23. Änderung des Flächennutzungsplanes

und

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Campingplatz Aschenbeck“

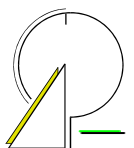
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

30.05.2017



Träger öffentlicher Belange**von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau-
und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
23122 Oldenburg
2. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Außenstelle Meppen
Vitusstraße 6
49716 Meppen
3. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung Archäologie
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
4. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
5. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Süd
Löninger Straße 68
49661 Cloppenburg
6. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Forstamt Weser-Ems
Geschäftsstelle Oldenburg
Gertrudenstraße 22
26121 Oldenburg
7. Deutsche Telekom Technik GmbH
Hannoversche Straße 6-8
49084 Osnabrück
8. Avacon AG
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter
9. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover
10. Gastransport Nord GmbH
Cloppenburg Straße 363
26133 Oldenburg

11. Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen
Am Wall 165-167
28195 Bremen
12. Gemeinde Ganderkesee
Mühlenstraße 2
27777 Ganderkesee
13. Gemeinde Großenkneten
Markt 1
26197 Großenkneten
14. Samtgemeinde Harpstedt
Amtsfreiheit 1
27243 Harpstedt
15. Stadt Wildeshausen
Am Markt 1
27793 Wildeshausen

Träger öffentlicher Belange**von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landkreis Oldenburg
Delmenhorster Straße 6
27793 Wildeshausen
2. Niedersächsische Landesforsten
Forstamt Ahlhorn
Vechtaer Straße 3
26197 Ahlhorn
3. Polizeiinspektion Delmenhorst / Oldenburg-Land / Wesermarsch
Marktstraße 6 / 7
27749 Delmenhorst
4. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg
5. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
6. Hunte-Wasseracht
Huntlosen
Sannumer Straße 4
26197 Großenkneten
7. EWE NETZ GmbH
Netzregion Cuxhaven / Delmenhorst
Fischstraße 35
27749 Delmenhorst
8. LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Marienstraße 34
30171 Hannover

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Oldenburg Delmenhorster Straße 6 27793 Wildeshausen</p>	
<p>Sie haben uns gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Aufstellung zum o. g. Bauleitplan beteiligt.</p> <p>Nach fachlicher Prüfung der vorgelegten Unterlagen erhalten Sie zur vorliegenden Planung folgende Anregungen und Hinweise:</p> <p><u>Naturschutz:</u></p> <p>Gemäß den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Wir gehen davon aus, dass diese in Form eines Umweltberichts erfolgt. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie die Kompensationsbeschreibung in die Begründung mit aufzunehmen sind.</p> <p>In der näheren südlichen Umgebung befinden sich geschützte Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz. Im Umweltbericht ist zu prüfen, ob es durch die Planung zu Beeinträchtigungen dieser Gebiete kommt.</p> <p>Die „Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ stellt zur westlichen Grundstücksgrenze hin eine Wallhecke dar, weiterhin befinden sich Wallhecken in den nordöstlichen Waldstrukturen. Wallhecken sind nach § 29 BNatSchG in Verbindung mit §22 NAGBNatSchG gesetzlich geschützt. Wir bitten daher, diese mit ihrem Schutzstatus nachrichtlich aufzunehmen. Die Beseitigung von Wallhecken und alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher auf Wallhecken beeinträchtigen, sind verboten. Jegliche Bautätigkeiten und Bodenveränderungen dürfen nur außerhalb des Kronentraufbereichs erfolgen. Der erforderliche Abstand vom Wallfuß ist vor Ort festzustellen und in die Festsetzungen aufzunehmen.</p> <p>Da die Wallhecke an der westlichen Grenze des Änderungsbereiches auch noch in südliche Richtung in der privaten Grünfläche verläuft, bitten wir um entsprechende Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzung im B-Plan.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen als verbindlicher Teil der Begründung bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht wird geprüft, ob eine Beeinträchtigung dieser Biotop zu erwarten ist.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Wallhecken werden gemäß Wallheckenkataster in der Planzeichnung ergänzt. Die Wallhecken, die sich außerhalb der Fläche für Wald befinden, werden als Schutzobjekt festgesetzt und mit einem entsprechenden Schutzstreifen versehen. Die Wallhecken die sich in den Waldstrukturen befinden, werden als Schutzobjekt ohne Schutzstreifen festgesetzt, diese Streifen ist innerhalb der Waldflächen entbehrlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Alle Wallhecken innerhalb des Plangebietes werden durch zeichnerische Festsetzung gesichert.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Es fehlen die textlichen Festsetzungen zu den Flächen für Wald sowie den privaten Grünflächen. Die festgesetzten Waldflächen sind entsprechend §1 des Nds. Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) zu erhalten und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung unter Berücksichtigung der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes nachhaltig zu sichern.</p> <p>Aufgrund der Textlichen Festsetzung Nr. 6 wären Garagen, Carports und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im SO 2 sowie als versiegelte Flächen (außer Gebäude) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen den Baugrenzen und in den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern auch im SO 1 möglich. Zum einen ist dies in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung darzustellen, zum anderen sollten die Gehölzflächen nach §9 Abs. 1 Nr. 25 a und b sowie die Flächen für Wald grundsätzlich von jeglichen schädigenden Einwirkungen wie Bodenverdichtungen, Versiegelungen, chemischen Stoffen o.ä. geschützt werden, so dass in diesen Bereichen grundsätzlich keine Garagen, Carports (§12 BauNVO) oder Nebenanlagen gem. §14 BauNVO zulässig sein sollten.</p> <p>Weiterhin werden Aussagen zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG erforderlich. Dies ist vor folgenden Hintergrund von Belang: Die Planung darf nicht Vorhaben ermöglichen, welche ggf. letztlich artenschutzrechtlich nicht zulässig wären. Da sich im und um das Plangebiet vor allem Gehölz- und Offenlandstrukturen befinden, sind insbesondere Aussagen zu einer möglichen Betroffenheit besonders und/ oder streng geschützter Vogelarten und Fledermäuse notwendig.</p> <p>Wir verweisen auf die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesforsten vom 03.01.2017, der wir uns vollinhaltlich anschließen.</p> <p><u>Raumordnung:</u></p> <p>Wir weisen darauf hin, dass das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) durch Zeitablauf ungültig geworden ist. Daher verfügt der Land-</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die textliche Festsetzung angepasst wird. Ziel ist es, zwischen den Verkehrsflächen und den Baugrenzen Nebenanlagen in Form von Gebäuden auszuschließen und in dem Bereich zwischen den Baugrenzen und den Gehölzen zusätzlich jegliche Nebenanlagen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aussagen zu möglichen Betroffenheiten besonders und/ oder streng geschützter Vogelarten und Fledermäuse wird im Weiteren im Umweltbericht dargelegt. In der Planzeichnung wird eine textliche Festsetzung zu den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bezüglich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>kreis Oldenburg derzeit über kein rechtsverbindliches Regionales Raumordnungsprogramm. Auch befindet sich das RROP in einer kompletten Neuaufstellung, nicht in der Überarbeitung.</p> <p>Durch den Ablauf des Regionales Raumordnungsprogramms kann nicht mit den Festsetzungen im RROP in der Begründung zur F-Plan-Änderung, bzw. zur B-Plan-Änderung argumentiert werden. Statt den Inhalten des RROP sind daher die bestehenden Fachbeiträge, wie z.B. der Landschaftsrahmenplan, heranzuziehen. Ggf. sind raumordnerisch relevante Inhalte dem Landesraumordnungsprogramm zu entnehmen.</p> <p>Bauplanungsrecht</p> <p><u>Planzeichnung / Planzeichenerklärung:</u></p> <p>zu Nr. 1.: Als „Art der baulichen Nutzung“ ist die Bezeichnung „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ gemäß § 10 BauNVO oder (spezifischer) „Camping- und Wochenendhausplatzgebiet“ zu verwenden.</p> <p>zu Nr. 4.: Die Flächenhafte Darstellung der Verkehrsfläche ist als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ zu bezeichnen.</p> <p>zu Nr. 5.: Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielfläche“ (statt Spielwiese) zu bezeichnen eröffnet mehr Möglichkeiten der Nutzung.</p> <p>Die innere Erschließung des Gebietes hat gemäß § 4 CPI-Woch-VO zu erfolgen. Dabei sind 5m breite Brandgassen gem. § 6 (2) CPI-Woch-VO einzuhalten.</p> <p><u>Textliche Festsetzungen (TF):</u></p> <p>zu Nr. 1: Die Zweckbestimmung ist Camping- und Wochenendhausplatzgebiet. Das Wort „Camping-“ ist sowohl in der Planzeichnung, in der Nutzungsschablone, den Textlichen Festsetzungen und in der Begründung zu ergänzen, um die beabsichtigte Möglichkeit der Nutzung mit dieser Festsetzung zu erreichen. Es ist der § 10 BauNVO (nicht § 11) angewendet worden. Auch dies ist in den Planunterlagen durchgängig zu korrigieren.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Bezeichnung wird in Sondergebiet „Camping- und Wochenendhausplatzgebiet“ geändert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Beschriftung wird in Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung korrigiert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Bezeichnung wird in Spielfläche geändert.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt, in dem auf der Planurkunde ein entsprechender Hinweis ergänzt wird.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Das Wort Camping wird mit aufgenommen, zusätzlich wird der Gesetzesbezug (§ 10 BauNVO) korrigiert.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die offizielle Bezeichnung der aufgeführten zulässigen Nutzung ist „Klein-Wochenendhäuser“ (analoge Korrektur unter TF Nr. 4). Die Bezeichnung „Campingplatz“ enthält den „Zeltplatz“. Der „Zeltplatz“ sollte daher gestrichen werden, da auf einem Zeltplatz keine Wohnwagen stehen dürfen. Dementsprechend sollte unter Punkt 4 der TF Nr. 1 nur (ohne: „Auf den Camping- ...“) formuliert werden: „Zulässig sind: Zelte, Wohnwagen ...“; „u. a. Anlagen“ sollte gestrichen werden, da diese Angabe zu unspezifisch ist.</p> <p>zu Nr. 3 und Nr. 4: Die Bezeichnung „Grundstücksgröße“ ist durch die (in diesem Fall adäquatere) Bezeichnung „Standplatz“ zu ersetzen.</p> <p>zu Nr. 4: Zur eindeutigeren Formulierung empfehlen wir den letzten Satz um das Wort „insgesamt“ zu ergänzen: „Je 100 m² Standplatz / Parzellengröße sind auf insgesamt maximal 20 m² Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.“</p> <p><u>Örtliche Bauvorschriften:</u></p> <p>Unter Punkt Nr. 2 ist die offizielle Bezeichnung „Holzbauten“ zu verwenden.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>zu 2.1: Lt. Verfahrensvermerk auf der Planzeichnung ist ein Auszug des Amtlichen Liegenschaftsinformationssystems (ALKIS) verwendet worden.</p> <p>zu 4.1: letzter Absatz: Wir schlagen vor, diesen Hinweis in das Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange aufzunehmen.</p> <p>zu 5.0: „Die Inhalte des Bebauungsplanes“ und die „Örtlichen Bauvorschriften“ unter Punkt 6.0 sind analog zu den textlichen Festsetzungen zu korrigieren.</p> <p>zu 8.1: Die CPI-Woch-VO ist ebenfalls heranzuziehen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Begriff Klein-Wochenendhäuser wird aufgenommen, ebenso wird die Festsetzung gemäß der nebenstehenden Stellungnahme umformuliert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Begriff Grundstücksgröße wird durch den Begriff Standplatz ersetzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Das Wort insgesamt wird ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Bezeichnung Holzleichtbauten wird durch Holzbauten ersetzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, die Begründung wird korrigiert.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es handelt sich hierbei um einen klarstellenden Hinweis auf geltendes Recht. Die Gemeinde wollte so nur sicherstellen, dass alle Beteiligten Träger öffentlicher Belange der im Baugesetzbuch formulierten Forderung nachkommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Anpassungen der Begründung werden analog zu den Anpassungen der Planzeichnung, der textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften erfolgen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Liste wird um die CPI-Woch-VO ergänzt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>zu 8.2.2: Wir gehen davon aus, dass die Beteiligung nach § 3(2) BauGB gemeint ist. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung!</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass hier eine Klarstellung erfolgt.</p>
<p>Niedersächsische Landesforsten Forstamt Ahlhorn Vechtaer Straße 3 26197 Ahlhorn</p>	
<p>Mit der Zusendung der Planungsunterlagen vom 06.12.2016 wurde das Forstamt Ahlhorn als Träger öffentlicher Belange beteiligt.</p> <p>Durch die vorliegende Änderung der Bauleitplanung werden im nordöstlichen Planungsraum Belange des Waldes berührt.</p> <p>Östlich der Zuwegung zu den Stellplätzen befindet sich im Eingangsbereich des Campingplatzes ein Pkw-Parkplatz mit wassergebundener Befestigung. Diese tatsächliche Nutzung und die Darstellung im Bebauungsplanentwurf („Fläche für Wald“) stimmen derzeit nicht überein. Sofern dieses Areal nicht für die Wiederbewaldung zurückgebaut wird, ist von einer Überplanung des Waldes mit einer erforderlichen Kompensation auszugehen.</p> <p>Ferner befindet sich südlich angrenzend an die vorstehend beschriebene Waldfläche auf der Westseite der Zufahrt ein ca. 100 m langer und 20 bis 30 m breiter Waldstreifen, für den der BPlan-Entwurf die Festsetzung als „Sondergebiet Erholung“ vorsieht. Wald erfüllt neben der Nutz- und Schutzfunktion auch gleichrangig die Erholungsfunktion.</p> <p>Zur Walderhaltung und Sicherung aller drei Waldfunktionen wird gebeten, diesen Bereich im Bebauungsplan als „Fläche für Wald“ festzusetzen. Anderenfalls wäre auch in diesem Fall von einer Oberplanung des Waldes mit einer erforderlichen Kompensation auszugehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die vorhandene Stellplatzfläche auch im Bebauungsplan festgesetzt wird. Durch einen Fachmann wurde ein Waldgutachten erarbeitet und hierin die Funktion des Waldes bewertet. Diese Bewertung wird als Grundlage der Eingriffsbilanzierung herangezogen.</p> <p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. Laut Wallheckenkataster handelt es sich hier um eine geschützte Wallhecke und nicht um Wald. Diese Wallhecke wird entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt, eine Festsetzung als Wald entfällt somit.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Polizeiinspektion Delmenhorst / Oldenburg-Land / Wesermarsch Marktstraße 6 / 7 27749 Delmenhorst</p>	
<p>Den Planungsunterlagen ist nicht zu entnehmen, wie die Erschließungsstraßen ausgebaut werden sollen. Von Seiten des Unterzeichners wird davon ausgegangen, dass es sich um Privatstraßen handelt. Die Abgrenzung zum öffentlichen Verkehrsraum hat in diesem Fall zweifelsfrei zu erfolgen (Schranken pp.).</p> <p>Die Zuwegung muss auch innerhalb des Campingplatzes ausreichend für Rettungs- und größere Einsatzfahrzeuge dimensioniert sein (beachte auch Schwenkbereich an den Einmündungen). Die Zuordnung zu den einzelnen Häusern hat zweifelsfrei zu erfolgen, d. h. im Falle von Rettungs- und Polizeieinsätzen müssen Häuser auch bestimmbar sein. Im Regelfall geschieht das bei Wohngebieten durch Straßennamen und Hausnummern. Im vorliegenden Fall handelt es sich wahrscheinlich um ein Gebiet mit nicht öffentlichen Zuwegungen. Entsprechend existieren nicht zwangsläufig Straßennamen und Haus-Nr. Für eine entsprechende vergleichbare Regelung ist Sorge zu tragen.</p> <p>Es müssen ausreichend Parkflächen für die Anwohner, Besucher und Gäste zur Verfügung stehen.</p> <p>Ansonsten bestehen von polizeilicher Seite zum aktuellen Zeitpunkt keine Bedenken gegen die Planungen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die öffentlich zugänglichen Flächen und die interne Erschließung der Anlage sind durch eine Schranke getrennt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen bilden den heutigen Bestand ab. Diese entsprechen den Anforderungen an die Erreichbarkeit der Parzellen. Regelungen zur Beschilderung des Gebietes sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Gemeinde wird diesen Hinweis aber an den Betreiber der Anlage weiter reichen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg</p>	
<p>Mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 verfolgt die Gemeinde Dötlingen das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bereits vorhandenen Bauten auf dem Campingplatz Aschenback zu schaffen.</p> <p>Das bestehende Sondergebiet im Bebauungsplan Nr. 21 soll in die Zweckbestimmung „Wochenendplatzgebiet“ geändert werden. Da die neue</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Zweckbestimmung dazu führt, dass der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, rührt die Gemeinde Dötlingen im Parallelverfahren die Änderung Nr. 23 des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel durch an Stelle einer Sonderbaufläche „Campingplatz“ eine Sonderbaufläche „Wochenendhausplatzgebiet“ darzustellen.</p> <p>Die Oldenburgische IHK nimmt zu den oben genannten Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p>Im Sondergebiet S02 des o. g. Bebauungsplanentwurfes ist neben anderen Nutzungen auch eine Einrichtung zur Versorgung des Gebietes zulässig. Hierunter können auch Einzelhandelsbetriebe fallen. Wir gehen davon aus, dass mit dem ausgesprochenen Gebiet der Campingplatz Aschenbeck gemeint ist. Eine Obergrenze der Verkaufsfläche von 100m² ist nicht rechtsicher. Vielmehr sollte der Anlagetyp im Bebauungsplan konkret genannt werden. Von daher empfehlen wir die Festsetzung des Betriebstyps „Kiosk“.</p> <p>In diesem Zusammenhang weisen wir auf Folgendes hin: Eine ungesteuerte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben kann negative städtebauliche Auswirkungen für die Gemeinde Dötlingen mit sich bringen. Zur städtebaulichen Steuerung von Einzelhandelsvorhaben bedarf es daher eines städtebaulichen Konzepts, wie es ein Einzelhandelskonzept darstellt. Das Entwicklungskonzept für den Einzelhandel der Gemeinde Dötlingen aus dem Jahr 2007 ist nicht mehr aktuell: Als Grundlage für nachfolgende Planungen ist ein Einzelhandelskonzept nur geeignet, wenn die Daten und sonstigen Grundlagen aktuell sind. Das OVG Koblenz hat in einem Urteil beispielsweise die Bezugnahme auf ein Gutachten, nach dessen Erstellung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplanes bereits mehr als sechs Jahre vergangen waren, als unzureichende Ermittlung der bauplanungsrechtlichen Ausgangslage bezeichnet (vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 15.11.2010 - 1 C 10320/090VG -, in: ZfBR 2011, S. 260 (267)).</p> <p>Im Übrigen stellen wir fest, dass die vorgegebene Grundflächenzahl (GRZ) für Wochenendhausgebiete überschritten ist (vgl. § 17, BauNVO). Wir regen daher an zu prüfen, ob der Campingplatz als „Kleinsiedlungsgebiet“ (§ 2, BauNVO) oder als „Besonderes Wohngebiet“ (§ 4 a. BauNVO), ggf. mit dem Ausnahmebestand (§ 19, Satz 2, BauNVO) festgesetzt werden kann.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Einzelhandelsbetrieb wird als Kiosk näher definiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Im vorliegenden Fall handelt sich nicht um ein Wochenendhausgebiet, ein solches möchte die Gemeinde an dieser Stelle auch nicht planungsrechtlich etablieren. Es handelt sich vielmehr um einen Campingplatz mit teilweise verfestigten Strukturen, daher auch die Festsetzung als Camping- und Wochenendhausplatzgebiet.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>Wir haben die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsanlagen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen als teilweise erschlossen angesehen werden. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Sondergebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400 -1 wird gebeten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Plan bereitet keine Eingriffe in vorhandene Leitungen vor. Sollten bauliche Maßnahmen erfolgen, so muss der Bauherr im Vorfeld der Maßnahmen eine Abstimmung mit dem OOWV durchführen.</p> <p>Die übrigen Ausführungen und technischen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Diese sind auf Ebene der Ausführungsplanung und im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Scholz von unserer Betriebsstelle in Wildeshausen, Tel: 04431 / 997911, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Hunte-Wasseracht Huntlosen Sannumer Straße 4 26197 Großenkneten</p>	
<p>An der südlichen bzw. an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufen die Verbandsgewässer II. Ordnung „Aschenbäke“, Gew. Nr. 5.00 bzw. III. Ordnungen, Gew. Nr. 5.00/02 (siehe Anlage). Die Gewässer sind zum Teil vor Ort nicht erkennbar. Dieser Umstand beruht auf einer Regelung, die im Rahmen der Flurbereinigung Dötlingen festgelegt worden ist. Teilstrecken dieser Gewässer hat der Gewässereigentümer, bzw. der Anlieger, zurzeit Herr Heino Aschenbeck selbst zu unterhalten bzw. das anfallende Wasser aufzunehmen und abzuleiten.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass gemäß unserer Verbandssatzung die Errichtung baulicher Anlagen an Gewässer II. Ordnung in einer Entfernung von weniger als 10,00 m von der oberen Uferkante und an Gewässern III. Ordnung in einer Entfernung von weniger als 5,00 m von der oberen Uferkante unzulässig ist. Anpflanzungen müssen einen Abstand von 5,00 m zur oberen Uferkante aufweisen. Vorhandene Waldflächen genießen Bestandschutz.</p> <p>Nördlich des Gew. Nr. 5.00 und westlich des Gew. Nr. 5.00/02 ist ein sog. Räumstreifen von mindestens 5,00 m Breite freizuhalten, der für unsere Maschinen problemlos erreichbar und durchgehend befahrbar sein muss (siehe Anlage).</p> <p>Gemäß Begründung soll die Oberflächenentwässerung durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Unter dieser Voraussetzung bestehen diesbezüglich aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Zu den Kompensationsmaßnahmen werden noch keine Angaben gemacht. Wir bitten darum, diese Maßnahmen mit uns abzustimmen, falls in der Nähe Verbandsgewässer verlaufen sollten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Auf der Planurkunde wird auf die einzuhalten- den Räumstreifen durch einen textlichen Hinweis hingewiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, wenn Kompensationsmaßnahmen in der Nähe von Verbandsgewässern verlaufen sollten.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>EWE NETZ GmbH Netzregion Cuxhaven / Delmenhorst Fischstraße 35 27749 Delmenhorst</p>	
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet können sich Versorgungsanlagen der EWE NETZ GmbH befinden. Über die genaue Art und Lage etwaiger Anlagen informieren Sie sich bitte im Rahmen einer Planauskunft Diese ist abrufbar über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere Betriebsarbeiten erforderlich werden, 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.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Andre Osterloh unter der folgenden Rufnummer: 04221 / 9819-294.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Alle erforderlichen Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen werden im Rahmen von Ausführungsplanungen vorgenommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34 30171 Hannover</p>	
<p>Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln- Hannover (Dezernat 5 • Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.</p> <p>Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen von Bürgern

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von folgenden Bürgern Anregungen vorgebracht:

1. Gemeinschaftsfraktion
Bündnis 90/Die Grünen
Gabriele Roggenthien
Hinterm Vossberg 8a
27801 Dötlingen

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Gemeinschaftsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Gabriele Roggenthien Hinterm Vossberg 8a 27801 Dötlingen</p>	
<p>Vor dem Hintergrund der kürzlich öffentlich ausgelegten Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplans haben wir uns den Campingplätze und die Änderungen noch mal genau angesehen und daraus haben sich eine Reihe von Fragen für uns ergeben.</p> <p>Ausgangspunkt der Planung war die "Legalisierung" verschiedener Anbauten. Die vorgelegte Änderung geht weit darüber hinaus, wodurch sich folgende Fragen für uns ergeben:</p> <p>1. Gebäude / ehemals Gastronomie: Die Änderung ermöglicht eine dreigeschossige Bauweise (Traufhöhe 4,50m, Firsthöhe 9,50m), was nicht "ortsüblich" wäre. Warum wurde hier etwas geändert bzw. was ist hier geplant und steht das derzeitige Gebäude unter Denkmalschutz?</p> <p>2. Bauteppiche Campingplatz: Auf max. 200m² Grundfläche soll eine Bebauung mit 60 m² (das entspricht einer Grundfläche eines Einfamilienhauses)+ 20m² Gartenhütte o.ä. ermöglicht werden, d.h. eine absolute Grundflächenzahl (GfZ) von 0,8, ortsüblich in Dötlingen 0,2- 0,3. Daraus ergeben sich viele Fragen:</p> <p>a. Wieso soll eine so dichte und große Bebauung ermöglicht werden?</p> <p>b. Ist es jetzt oder auch zukünftig möglich mehrere Grundstücke zusammen zu legen, um dort noch größere Gebäudekomplexe zu errichten?</p> <p>c. Laut Planung könnten alle Parzellen bebaut werden -ist eine solche Flächenversiegelung gewollt?</p>	<p>Die Bauhöhen wurden anhand von Unterlagen der Gemeinde erneut geprüft. Die Zahlen wurden gemäß der vorhandenen Datenlage nach unten korrigiert. Denkmalschutz besteht für das Gebäude nicht.</p> <p>Zu a) Ziel ist es, das gewachsene Camping- und Wochenendhausplatzgebiet planungsrechtlich zu sichern.</p> <p>Zu b) Ein Standplatz darf maximal 200 m² betragen.</p> <p>Zu c) Ziel ist es, das gewachsene Camping- und Wochenendhausplatzgebiet planungsrechtlich zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen sind diese Festsetzungen erforderlich.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>d. Was passiert mit den Bauten, die auch jetzt schon über die zukünftige Planung hinausgehen - werden die abgerissen?</p> <p>e. Wie wird bei einer solchen Verdichtung der Brandschutz gewährleistet?</p> <p>3. Erläuterung des Begriffs Spielwiese. Was ist dort möglich (z.B. Wasserutsche etc.)?</p> <p>4. Ökologische Belange: Es gibt in dem alten Nutzungsplan zwischen den Seen und dem Campingplatz einen eingetragenen Grüngürtel der nie angelegt wurde. Soll das nun nachgeholt werden und wer kontrolliert das?</p> <p>Hier sei an den Beschluss im VA Dr.-Nr. 2016/98 erinnert: Kriterien für mehr Klimaschutz sollen bei Bauleitverfahren der Gemeinde zukünftig beachtet werden. Als Kriterien sind unter anderem genannt: "Anteil versiegelter Flächen möglichst gering halten oder Anpflanzung von Bäumen und Büschen".</p> <p>5. Campingplatznutzung: Derzeit scheinen sich dort einige Pächter für längere Zeit stillschweigend geduldet eingerichtet zu haben (Briefkästen). Gibt es bereits Menschen mit Wohnsitz auf dem Campingplatz? Wenn ja, wie geht man damit um? Darf dort in Zukunft gewohnt werden?</p> <p>6. Gibt es bereits ein Gestaltungskonzept für den Campingplatz?</p> <p>7. Im Text der Unterlagen ist von einem "Umweltbericht" die Rede. Dieser lag nicht den Unterlagen bei.</p>	<p>Zu d) Der Landkreis würde Rückbauverfügungen erlassen und die baulichen Anlagen müssten verkleinert bzw. abgebrochen werden.</p> <p>Zu e) Die Vorgaben der CPI-Woch-VO sind zu berücksichtigen.</p> <p>Der Begriff Spielwiese entfällt und wird durch den bestimmten Begriff Spielfläche ersetzt.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass dieser Pflanzstreifen planungsrechtlich flächengleich neu festgesetzt wird.</p> <p>Gemäß des alten Bebauungsplanes und der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist ein dauerhaftes Wohnen nicht zulässig. Lediglich im Bereich des Sondergebietes 2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter</p> <p>Es gibt kein vorgegebenes Gestaltungskonzept, aber örtliche Bauvorschriften, um dem Platz einen gestalterischen Rahmen zu geben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Begründung zum Vorentwurf ist folgende zu entnehmen:</p> <p>„Die durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang werden im Rahmen eines Umweltberichts ermittelt. Der Umweltbericht wird als verbindlicher Teil II der Begründung den Planunterlagen zum Entwurf beigefügt.“</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Wir bitten um schriftliche Beantwortung dieser Fragen bis spätestens zum nächsten Bau-Straßen- und Verkehrsausschuss. Außerdem bitten wir um vertrauliche Behandlung, d.h. keine Weiterleitung an die anderen Fraktionen.</p>	<p>Ein Umweltbericht befindet sich folglich in Arbeit und wird dem Entwurf des Plans beigelegt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>