

## Begründung zum Bebauungsplan S-702 (südlich Tweelbäker Tredde/östlich Drielaker Kanal)

### 1. Anlaß und Ziel der Planung

Der Rat der Stadt Oldenburg hat am 15.07.97 beschlossen, den Bebauungsplan S-702 für die Flächen im Bereich südlich der Tweelbäker Tredde/östlich des Drielaker Kanals aufzustellen.

Die Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan (FNP) 1996 südlich der Tweelbäker Tredde als gemischte Bauflächen dargestellt. Ziel der Planung ist es, hier eine neue Mitte für den Ortsteil Krusenbusch zu entwickeln. Es soll ein Nahversorgungszentrum für die Wohnbevölkerung entstehen. Die übrigen Flächen sind als Wohnbauflächen sowie als Grünflächen dargestellt.

Insgesamt soll durch die Ausweisung von Wohnbauflächen die Fortentwicklung des Stadtteils Krusenbusch ermöglicht werden.

Der Planbereich ergänzt unmittelbar den Siedlungskern von Krusenbusch und liegt daher zu den vorhandenen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sehr günstig.

### 2. Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan S-702 ist aus dem Stadtteilentwicklungsplan (STEP) Krusenbusch/Tweelbäke, dem der Rat am 17.03.98 zugestimmt hat, entwickelt.

#### 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes sind im FNP 1996 der Stadt Oldenburg (Oldb) als Mischgebiets-, Wohnbau- und Grünflächen dargestellt.

Westlich des Plangebietes grenzt der seit dem 23.03.79 rechtsverbindliche Bebauungsplan S-457 sowie der seit dem 11.07.75 rechtsverbindliche Bebauungsplan S-440 an, die beide Wohnbauflächen festsetzen. Nordöstlich grenzt der seit dem 15.02.85 rechtsverbindliche Bebauungsplan S-625 an, der eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Fest- und Gemeinschaftsplatz" (im nördlichen Teil) und "Sportanlage" (im südlichen Teil) festsetzt.

Die östlich angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan 1996 der Stadt Oldenburg (Oldb) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie als Wohnbaufläche dargestellt.

#### 2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 27,1 ha.

Die nördliche bzw. südliche Plangebietsgrenze bildet die "Tweelbäker Tredde" bzw. der "Sprungweg".

Das Plangebiet grenzt westlich unmittelbar an den Siedlungsbereich von Krusenbusch und ist größtenteils noch unbebaut. Lediglich entlang der Tweelbäker Tredde sind zwei Wohnhäuser vorhanden.

Die überwiegende Fläche wird landwirtschaftlich (Acker und Grünland) genutzt.

Östlich angrenzend befindet sich der Sportplatz Krusenbusch und landwirtschaftliche Flächen.

### 2.3 Lärmemissionen

Aufgrund der verhältnismäßig nahen Lage zur Autobahn A 29 von ca. 250 m sind erhöhte Lärmimmissionen, insbesondere im südöstlichen Teil des Plangebietes, zu erwarten. Berechnungen haben ergeben, daß die schalltechnischen Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, von tags 55 dB und nachts 45 dB für ein allgemeines Wohngebiet (WA) in Teilbereichen des Plangebietes überschritten werden. Tags ist lediglich der südöstliche Teil des Plangebietes (siehe Anlage 2) betroffen, wobei die Immissionspegel den für ein Mischgebiet zulässigen Orientierungswert von 60 dB(A) nicht überschreiten. Nachts ergeben sich im Plangebiet dagegen höhere Überschreitungen der Orientierungswerte. Bei freier Schallausbreitung sind ca.  $\frac{3}{4}$  des Plangebietes (siehe Anlage 3) betroffen. Nachts werden im südöstlichen Plangebiet sogar die Orientierungswerte für ein Mischgebiet von 50 dB überschritten.

Die betroffenen Teilflächen werden im Plan als allgemeine Wohngebiete mit Geräuschvorbelastung gekennzeichnet. In dem Bereich, in dem mischgebietsadäquate Immissionspegel vorkommen (WA I), sind zwingende Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Lärmempfindsamen Personen wird jedoch empfohlen, die Grundrißgestaltung der Lärmsituation anzupassen oder Wohn- und Schlafräume durch passive Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Im südöstlichen Plangebiet werden nachts die Orientierungswerte für ein Mischgebiet von 50 dB überschritten. In diesem Planbereich (WA II) sind zwingend Schallschutzmaßnahmen, wie in § 6 der Satzung zum Bebauungsplan beschrieben, erforderlich. Alternativ sind bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen oder eine Grundrißgestaltung, die Wohn- und Schlafräume auf der schallabgewandten Seite unterbringt, vorzusehen.

Ebenso sind für die Sportnutzung in Krusenbusch, der bestehenden Sportvereinsanlage an der Tweelbäker Tredde sowie dem geplanten Schulsportplatz und der Bolzplatzanlage am Brahmweg Schallimmissionsberechnungen durchgeführt worden. Grundlage für die Beurteilung der Immissionen der Sportanlage und des Bolzplatzes ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit der seit 1991 rechtskräftigen Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchG). Unter Einbeziehung aller relevanten Sportanlagenimmissionen und unter besonderer Berücksichtigung evtl. vorkommender störender Geräusche wurde für die schutzbedürftigen Nutzungen der Nachbarschaft ein Beurteilungspegel ermittelt. Dieser soll festgelegte Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung nicht überschreiten. Für die gewachsene Struktur (bestehende Sportanlage an der Tweelbäker Tredde) besteht allerdings eine Pflicht der gegenseitigen Rücksichtnahme. So wird Altanlagen, die vor 1991 in Betrieb waren, ein höheres Lärmkontingent zugebilligt. Außerdem werden den Sporttreibenden an max. 18 Kalendertagen eines Jahres Sonderveranstaltungen zugestanden, an denen höhere Immissionsrichtwerte gelten als im Normalbetrieb.

Unter der Annahme hoher Auslastungszeiten aller Sportanlagen ergeben sich während der sog. Normalzeiten (werktags 08.00 - 20.00 Uhr sowie sonn- und feiertags 09.00 - 13.00 Uhr und 15.00 - 20.00 Uhr) keine Pegelüberschreitungen für die benachbarten allgemeinen Wohn- und Mischgebiete. Einschränkungen ergeben sich bei intensiver Nutzung jedoch für den Schulsportplatz während der Ruhezeiten (werktags 20.00 - 22.00 Uhr, sonn- und feiertags 07.00 - 09.00 Uhr bzw. 13.00 - 15.00 Uhr und 20.00 - 22.00 Uhr). Da der Schulsportplatz von Kinder- und Jugendmannschaften genutzt werden soll, ergeben sich aufgrund der ohnehin eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten dieser Altersgruppen durch diese zeitliche Einschränkung keine wesentlichen Beschränkungen der Sporttreibenden.

#### 2.4 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Die Flächen im Planbereich unterliegen mit Ausnahme der beiden bereits bebauten Grundstücke einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Zwischen der Tweelbäker Tredde bis in Höhe der südlichen Grundstücksgrenze des Hauses Brahmweg 29 werden die Flächen als Grünland bewirtschaftet. Südlich davon bis zum Sprungweg werden die Flächen ackerbaulich genutzt.

Das Plangebiet wird an seinen Grenzen von Gehölzreihen begleitet. An der Tweelbäker Tredde, am Sprungweg sowie am Brahmweg befindet sich wege- bzw. straßenbegleitender Baumbestand.

An der westlichen Planbereichsgrenze verläuft der Drielaker Kanal, der im oberen Drittel des Plangebietes in östliche Richtung verschwenkt. Dieses Gewässer wird, soweit es in nördliche Richtung fließt, an seiner westlichen Grabenböschung von Birken, Weiden, Ahornbäumen, Eichen, Erlen und Traubenkirschen begleitet. An dem Abschnitt, auf dem der Drielaker Kanal das Plangebiet von West nach Ost quert, be-

finden sich an der nördlichen sowie südlichen Böschung weitere Gehölze.

Einzelheiten zur Vegetation ergeben sich aus der Erläuterung zum Grünordnungsplan (siehe Punkt 5).

### 3. Inhalt des Planes

#### 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Bereich soll eine Siedlungsentwicklung, wie bereits auf Flächennutzungsplanebene und im Stadtteilentwicklungsplan angedacht, ermöglicht werden.

Da sich die überwiegenden Flächen des Plangebietes im Eigentum der Stadt Oldenburg (Oldb) befinden, ist eine unmittelbare Grundstücksverfügbarkeit gegeben, die eine kurzfristige Bebauung ermöglicht und somit die Deckung von dringendem Wohnraumbedarf gewährleistet. Es kann durch die Neuansiedlung von Familien eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur entwickelt werden, die den Wohnwert der bereits vorhandenen Wohngebiete erhöht und zugleich die Voraussetzungen schafft, vorhandene bzw. notwendige Infrastruktureinrichtungen lebensfähig zu erhalten.

Die in diesem Bereich durch eine Siedlungsentwicklung unvermeidlichen Eingriffe in die Landschaft und den Naturhaushalt werden so gering wie möglich gehalten. So werden die Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt im Plangebiet erhalten und aufgewertet. Baum- und Strauchbestände sind, soweit wie möglich zu erhalten und durch ausreichende Schutzabstände behutsam zu integrieren. Vorhandene Entwässerungsgräben werden, soweit möglich, erhalten und in Verbindung mit aus wasserwirtschaftlichen Gründen neu anzulegenden Rückhaltebecken/-gräben zur Oberflächenentwässerung herangezogen.

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege wurden gegenüber den städtebaulichen Belangen, insbesondere im Hinblick auf den dringenden Wohnraumbedarf in diesem Bereich abgewogen. Es wird aufgrund der städtebaulichen Belange, wie Fortentwicklung des vorhandenen Stadtteils Erhaltung und Sicherung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sowie der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der vorhandenen und künftigen Familien, die Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Bereich für erforderlich und vordringlich gehalten. Eingriffe in die Natur und Landschaft werden überwiegend durch großzügige untereinander vernetzte Grünbereiche ausgeglichen, so daß zugleich eine hohe Wohnqualität - eingegrünte Wohninseln - erreicht wird.

### 3.2 Berücksichtigung der Ziele von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan S-702 bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Insgesamt werden rd. 27,1 ha Ackerfläche und Grünfläche sowie aufgelassenes Gartenland in Anspruch genommen.

Für die Erschließungsanlagen und Parkplatzflächen wurde von einer völligen Zerstörung der Bodenfunktionen ausgegangen, während bei einer Wohnbebauung, soweit die Flächen nicht versiegelt werden, die Boden- und Lebensraumfunktionen der Grünlandflächen erhalten bzw. durch gärtnerische Gestaltung wiederhergestellt werden können. Es wurden hierfür 50 % angesetzt.

Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist in Abwägung nach § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) zu entscheiden. Der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft und die Eingriffe wurden daher bewertet. Der Bestandsaufnahme und -bewertung sind die Eingriffe in Natur und Landschaft gegenübergestellt in Form einer Bilanzierung, die nachfolgend im Grundsatz wiedergegeben wird. Es ergibt sich dann folgende Bilanzierung:

#### Bestand:

Biotoptyp	Größe in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Werteinheiten
Acker	165 200	1,0	165 200
Grünland	76 600	1,5	114 900
bebaute Grundstücke	2 844	0	0
Nadel-/Laubgehölze	1 200	1,5	1 800
Drielaker Kanal mit Gehölzen	9 670	2,0	19 340
Gräben	1 200	1,5	1 800
Brahmweg mit Gehölzen	9 647	0	0
nördl. Pflanzgebiet Gehölzreihen	3 980	2,0	7 960
Summe	270 340		311 000

Planung:

Biotoptyp	Größe in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Werteinheiten
bebaute Grundstücke	2 844	0	0
Verkehrs-flächen	32 000	0	0
Wasserflächen	11 000	2,0	22 000
Mischgebiet Ver-siegelung	15 000	0	0
Mischgebiet Gar-ten	15 000	1,0	15 000
Sportanlagen/ Spielplatz	22 100	1,0	22 100
Acker Wohngebiet Ver-siegelung	46 900	0	0
Wohngebiet Garten	46 900	1,0	46 900
Rückbau Kanal	7 500	2,5	18 750
Wohngebiet Sportanlagen/ Spielplatz	2 600	1,0	2 600
öffentliche Grün-fläche	68 500	2,0	137 000
Summe	270 340		264 350

Die Bewertung der Eingriffsflächen ergibt ein Biotopflächenwert von 311 000, der durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden muß.

Gesamtkompensationswert:	264 350
abzüglich Eingriffswert:	<u>311 000</u>
Bilanz:	- <u>46 650</u>

Die Bilanzierung stellt den Eingriff und die Kompensation, d. h. den Ausgleich, in Werteinheiten dar. Einzelheiten zum Bestand von Natur und Landschaft und die Bewertung ergeben sich aus der Begründung zum Grünordnungsplan, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist.

Da zur Erhaltung der Lebensraumfunktionen sowie der Wechselbeziehungen zwischen den Biotopen ausreichend breite ökologisch funktionsfähige Vernetzungsbereiche geschaffen werden sollen und diese Bereiche nicht von Eingriffen berührt werden, können diese Bereiche durch entsprechende Maßnahmen aufgewertet werden. Der Umfang des Ausgleiches unterliegt der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB.

Bestand und Eingriffe wurden in der Bilanzierung gegenübergestellt. Aus der Abwägung ergibt sich, daß die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen, d. h. kompensiert, werden können. Im Plangebiet stehen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 zur Verfügung. Um die Maßnahmenflächen aufzuwerten, sollen zusammengefaßt folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Kammerung des Plangebietes durch breite Grünstreifen in Nord-Süd- bzw. West-Ost-Richtung entsprechend dem Planentwurf, Bepflanzung der Grünstreifen von bis zu 50 % mit standortgerechten heimischen Gehölzen, die übrigen Flächen extensive Wiesensäume mit ein- bzw. zweimaliger Mahd oder Sukzessionsflächen.
- Regenwasserversickerung auf den Grundstücksflächen und an den Straßen soweit wie möglich.
- Anpflanzung eines Baumes pro drei Stellplätze als Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 in max. 3 m Entfernung von der Stellplatzanlage.
- Schaffung von naturnah gestalteten Regenrückhalteanlagen.
- Naturnaher Rückbau des Drielaker Kanals ggf. zur Regenrückhaltung.

Im weiteren dienen der Minimierung des Eingriffes auch die Festsetzungen über die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die Grünflächen, die Befestigung der Wegeverbindungen innerhalb der Grünflächen nur mit wasserdurchlässigem Material sowie teilweise auch die niedrig festgesetzten Grundflächenzahlen.

Ein vollständiger Ausgleich der geplanten Eingriffe ist im Plangebiet nicht möglich.

Trotz den genannten Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich auf der Basis des in der Stadt Oldenburg standardisiert angewandten Bilanzierungsmodells ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 46 650 Werteeinheiten (WE).

Der vorliegende Bebauungsplan schafft erstmalig Baurechte für ca. 370 Wohneinheiten. Er folgt dem zwischen Bauleitplanung und Landschaftsplanung abgestimmten Leitbild für die Wohnraumversorgung, vorgegeben im Flächennutzungsplan 96. Danach sind gliedernde Grünachsen und die Vernetzung mit der offenen Landschaft sicherzustellen.

Den Belangen von Natur und Landschaft wird Rechnung getragen, sie müssen nicht zugunsten anderer gewichtiger Belange zurückgestellt werden, da geeignete Flächen vorhanden sind, die bereits im FNP als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt sind, auf denen der Eingriff grundsätzlich kompensiert werden kann. Im Verhältnis zum gesamtökologischen Nachteil durch die erstmalige Inanspruchnahme neuer Bauflächen ist der vollständige Ausgleich für dieses Plangebiet gerechtfertigt und unter Abwägung anderer abwägungsrelevanter Belange auch eingriffsnah auf städtischen Flächen möglich. Die im FNP dargestellten Grünachsen und die Vernetzung mit der offenen Landschaft kann sichergestellt werden und somit ein wesentlicher Beitrag für die städtebauliche Qualität des neuen Baugebietes erreicht werden. Der Grundsatz der Verhältnismäßig-

keit bleibt dabei gewahrt. Das planerische Ziel der Schaffung von Wohnbauflächen ist mit geringerer Eingriffsintensität nicht erreichbar, somit nicht auf andere geeignete Weise zu erzielen. Weder die Stadt Oldenburg als derzeitige Eigentümerin der Fläche noch die potentiellen künftigen Erwerber werden durch die Kosten des Ausgleichs finanziell unverhältnismäßig hoch belastet.

Als Fläche für Ersatzmaßnahmen soll die im Landschaftsplan der Stadt Oldenburg dargestellte Fläche nördlich des Plangebietes, Teilfläche des Flurstückes 1992/4 der Flur 11, herangezogen werden. Die Umwandlung der landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche in Waldfläche und extensiv genutzte Grünlandfläche bewirkt eine Wertsteigerung von 1,5 bzw. 1,0 WE/m<sup>2</sup>. Durch die ökologische Aufwertung dieser Flächen wird ein Biotopflächenwert von 47 500 WE erreicht. Damit kann der im Plangebiet zu erwartende Eingriff vollständig kompensiert werden.

Von der Möglichkeit, gemäß § 135 Baugesetzbuch (BauGB) Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, auszugleichen bzw. zu ersetzen oder zu minimieren, wurde durch § 7 der Satzung Gebrauch gemacht. Die prozentuale Zuordnung zu den Eingriffsflächen orientiert sich an den Werteinheiten der Bilanzierung.

Die Kompensationsmaßnahmen können in der Regel nur einheitlich durch die Stadt durchgeführt werden. Die Kosten hierfür werden auf die Eingriffsflächen verteilt. Der Umfang der erstattungsfähigen Kosten und die Art der Verteilung sind in der Satzung der Stadt Oldenburg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen geregelt.

Im Bebauungsplan S-702 werden die Kosten für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sowie der Grunderwerb der Flächen für Maßnahmen zu 80 % den Bauflächen und zu 20 % den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

### 3.3 Die weiteren Festsetzungen

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes südlich angrenzend an die Tweelbäker Tredde sollen die Flächen für eine Entwicklung einer neuen Mitte für den Stadtteil Krusenbusch gesichert werden. Die im Anschluß geplanten allgemeinen Wohngebiete sollen die Struktur eines gewachsenen Stadtteils aufgreifen.



Für das im nördlichen Planbereich gelegene Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 mit zwei Vollgeschossen (max. Firsthöhe 11,50 m) festgesetzt. Durch diese konzentrierte Bebauung soll erreicht werden, daß sich eine neue Mitte entwickeln kann. Gleichzeitig soll durch eine dichte Gebäudestruktur die Zentrumsfunktion des Kernbereiches gegenüber den angrenzenden Wohnbauflächen städtebaulich ablesbar werden.

Für die Wohnbauflächen, die an den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angrenzen, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 mit einem Vollgeschoß und einer offenen Bauweise festgesetzt. Entsprechend der vorgegebenen örtlichen Situation im Stadtteil Krusenbusch sowie in den westlich anschließenden bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen wird das Maß der baulichen Nutzung für die Wohnbauflächen niedrig gehalten, um auch hier ein landschaftlich eingebundenes und begrüntes Baugebiet zu erhalten. Um dieses städtebauliche Ziel "Wohnen im Grünen" zu erreichen, werden die vorhandenen standortgerechten Gehölzpflanzungen einbezogen. Außerdem läßt das Maß der baulichen Nutzung auch Möglichkeiten für Neuanpflanzungen im privaten Gartenbereich offen. Um die landschaftliche Einbindung des Baugebietes zu unterstützen und um die vorhandenen Bäume sowie Baumgruppen auch sichtbar dominieren zu lassen, wird für die Gebäude eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Dieses Maß orientiert sich einerseits daran, daß ein Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht wird, zum anderen an der Höhe der vorhandenen Bäume, die deutlich die Firsthöhe überragen sollen.

Auf den übrigen Bauflächen, die sich zu der Haupteerschließungsstraße orientieren, wird eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschoßflächenzahl von 0,6 und eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die hier etwas großzügiger gestaltete mögliche bauliche Ausnutzung ist vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Umgangs mit den neu ausgewiesenen Siedlungsflächen gewählt worden. Die Anzahl der Wohnungen soll auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt werden. Diese Reduzierung der baulichen Nutzung soll den Übergang zur bestehenden Bebauung sicherstellen und einer zu eng verdichteten Bebauung sowie großflächiger Versiegelung entgegenwirken. Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten wird hier auch im Hinblick auf die Anbindung der Erschließung vorgenommen. Es soll damit von vornherein vermehrter Kraftfahrzeugverkehr ausgeschlossen werden.

Die nördliche im Plangebiet gelegene öffentliche Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" und "Spielplatz" festgesetzt. Zum Schutz der Wohnbebauung soll durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ein Sichtschutz geschaffen werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist am östlichen Plangebietsrand die Anlage von Regenrückhaltegräben geplant, um die offene Regenrückhaltung zu fördern. Zusätzlich kann ggf.

auch der naturnahe Ausbau des Drielaker Kanals der Regenrückhaltung dienen. Die endgültige Ausbauf orm der Regenrückhalteanlagen wird im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens festgelegt.

Die im Plangebiet festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf ermöglicht den Bau einer Kindertagesstätte (KITA). Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung KITA wird eine Grundfläche von 0,4, eine Geschoßflächenzahl von 0,8 sowie eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Hier ist eine offene Bauweise vorgesehen.

### 3.4 Erschließung

Nach umfangreicher Prüfung aller Möglichkeiten zur Erschließung der Bauflächen wird das Baugebiet an die Tweelbäker Tredde angebunden. Die Tweelbäker Tredde ist lt. Ratsbeschuß zum Vorbehaltsnetz vom 19.03.1990 keine Straße des Vorbehaltsnetzes. Ihre Funktion wird sich jedoch durch die Aufnahme der zusätzlichen Verkehre durch die neuen Baugebiete verändern. Im Stadtteilentwicklungsplan, der vom Rat am 17.03.98 beschlossen wurde, ist die Tweelbäker Tredde als Hauptverkehrsstraße im Stadtteilentwicklungsplan als Hauptverkehrsstraße vorgesehen. Darüber hinaus erfolgt eine Anbindung an den südlich an das Plangebiet angrenzenden Sprungweg über den Brahmweg. Unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes scheidet ein direkter Anschluß an den Sprungweg als Erschließungsstraße für das Baugebiet aus. Als Zuwegung für die zukünftigen Bauflächen müßte ein Straßenausbau vorgenommen werden, bei dem der schützenswerte Baumbestand nicht erhalten werden könnte.

Für die endgültige äußere Erschließung dieses und weiterer neuer Baugebiete im Rahmen des Stadtteilentwicklungsplanes sind Straßenbaumaßnahmen in der Tweelbäker Tredde, im Sprungweg, in der Straße Am Bahndamm sowie in der Gerhard-Stalling-Straße notwendig.

Der Baustellenverkehr zum Plangebiet wird über die im Bebauungsplangebiet 658 vorgesehene Verlängerung der August-Wilhelm-Kühnholz-Straße und eine provisorische Baustraße zur Tweelbäker Tredde abgewickelt.

Der östlich an das Plangebiet angrenzende Brahmweg wird entsprechend den Darstellungen des FNP '96 und des STEP als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Grünzone wird ein Fuß- und Radweg angelegt. Die Altanlieger können den Brahmweg auch künftig zur Erschließung ihrer Grundstücke nutzen. Im FNP '96 und STEP sind direkt angrenzend an den Brahmweg keine weiteren Bauflächen dargestellt.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine ca. 1 km lange Haupterschließungsstraße mit angehängten Ringerschließungen und Stichstraßen. Der Ausbau der Haupterschließungsstraße soll auf einer Breite zwischen 13,00 m und 14,00 m erfolgen. Für die anschließenden Ringerschließungen

und Stichstraßen ist ein verkehrsberuhigter Ausbau mit einer Breite von 6,00 m (4,00 m Mischfläche, 2,00 m Park-/Grünfläche) geplant.

Um eine direkte und gefahrenlose Anbindung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen und somit auch die fuß- und radläufige Erschließung der Gemeinbedarfseinrichtung zu sichern, ist geplant, das Plangebiet allseitig an die bereits vorhandenen Fuß- und Radwege der Nachbargebiete anzuschließen. Die Fuß- und Radwege sollen so hergerichtet werden, daß gleichzeitig eine Nutzung als Notzufahrt für Unterhaltungsfahrzeuge, Rettungswagen usw. möglich ist.

Innerhalb der Verkehrsflächen ist Raum für öffentliche Stellplätze. Einzelheiten zur Anlage der öffentlichen Stellplätze sind der späteren Ausbauplanung vorbehalten.

Private Stellplätze und private Zuwegungen sind nur in wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Durch diese Festsetzung soll durch Neubildung von Grundwasser eine positive Auswirkung auf den Wasserhaushalt des Bodens erzielt werden. Da die öffentlichen Stellplätze überwiegend im öffentlichen Straßenraum angeordnet werden und hier entsprechende Ausbauvorgaben einzuhalten sind, soll ein entsprechender Ausbau nicht festgesetzt werden. Hier sollte ein Ausbau mit wasserdurchlässigen Materialien jedoch ebenfalls soweit wie möglich erfolgen.

Die Versorgung des Plangebietes mit technischer Infrastruktur ist gesichert.

Für den Bereich des Bebauungsplanes wurde die Versorgung mit Nahwärme geprüft. Das Bremer Energie Institut (BEI) wurde 1996 beauftragt, ein Gutachten über die Maßnahmen zur Energieeinsparung bei der Planung eines Wohn- und Gewerbegebietes in Krusenbusch zu erstellen. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde die Möglichkeit der zentralen Wärmeversorgung durch ein Nahwärmenetz mit Blockheizkraftwerk untersucht. Im Ergebnis ist festzuhalten, daß die Versorgung des Plangebietes mit Nahwärme möglich ist.

Um die Wirtschaftlichkeit einer flächendeckenden Nahwärmeversorgung sicherzustellen, ist es notwendig, einen Anschluß- und Benutzungszwang im Rahmen einer Satzung oder über städtebauliche Verträge verbindlich zu regeln. Ein Standort für ein Blockheizkraftwerk wird durch die Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Nahwärme/Blockheizkraftwerk, planungsrechtlich gesichert. Um die Leitungswege möglichst kurz zu halten, wurde ein zentraler Standort gewählt. Ein Anschluß von öffentlichen Einrichtungen (vorhandene Grundschule/geplante Kindertagesstätte) ist grundsätzlich möglich. Das Blockheizkraftwerk wird vollständig eingehaust, so daß bei ordnungsgemäßem Betrieb keine Geruchs- und Lärmemissionen auftreten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.

Die Stadt als Eigentümerin der überwiegenden Flächen wird eine geordnete Wertstoffsammlung sichern. Wertstoffcontainer können im Bereich der Mischgebietsflächen (Nahversorgungszentrum) angeordnet werden.

Die Oberflächenentwässerung ist durch Rückhaltemaßnahmen sicherzustellen. Gemäß § 149 (3) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) sind die Grundstückseigentümer verpflichtet, das anfallende Niederschlagswasser auf ihrem Grundstück zu bewirtschaften, wo dieses schadlos möglich und sinnvoll ist. Es wurden daher Bodenuntersuchungen durchgeführt und die Grundwasserflurabstände festgestellt. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, daß unter einer ca. 30 cm dicken Oberbodenschicht überwiegend Fein- und Mittelsande, zum Teil mit schluffigen Bestandteilen, anstehen. Der Boden ist somit als versickerungsfähig einzustufen. Da jedoch die festgestellten Flurabstände des Grundwassers nur ca. 0,70 bis 1,50 m betragen, ist eine ganzjährige Versickerung über Rigolen oder Mulden-Rigolen-Systemen nicht möglich. Auf den Grundstücken kann lediglich eine teilweise Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über geeignete unbefestigte Flächen, Mulden oder wasserdurchlässigem Pflaster erfolgen.

Da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, wie oben angeführt, wegen der hohen Grundwasserstände nur sehr eingeschränkt erfolgen kann und in den Drielaker Kanal nur ein Grundabfluß von 1,5 l/(s x ha) eingeleitet werden darf, sind Retentionsmaßnahmen erforderlich.

In dem Bebauungsplan sind an der Ostseite des Planbereiches innerhalb der öffentlichen Grünflächen Regenrückhaltebecken vorgesehen. In den öffentlichen Straßen werden Regenwasserkanäle als Freigefälleleitungen verlegt. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt zum Teil in östlicher Richtung zu den Regenrückhaltebecken. Um diese voll ausnutzen zu können, sind an den Kreuzungspunkten Rüschenweg in Höhe Brahmweg und den östlichen Wegeverbindungen Verrohrungen geplant. Dem gedrosselten Einlauf in den Drielaker Kanal soll ein Bauwerk mit Sandfang und Tauchwand gegen Leichtstoffe vorgeschaltet werden. Die Einleitmenge aus dem Bebauungsplanbereich beträgt ca. 21 l/s und aus dem Bereich östlich des Bebauungsplanbereiches S-702 ca. 16 l/s.

Der Ausbau der Rückhalteanlagen soll auf ganzer Länge in einer mittleren Breite von ca. 12,00 m erfolgen und naturnah in die Gesamtgestaltung der Grünanlagen eingebunden werden.

Zusätzlich zu den Regenrückhaltebecken an der Ostseite kann der Drielaker Kanal naturnah ausgebaut werden. Mit dem Ausbau kann Stauraum geschaffen werden. Zur Unterhaltung des Gewässers ist im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens eine 1,00 m breite Abbruchkante und ein mindestens 3,00 m breiter Unterhaltungsstreifen einzuplanen. Im Rahmen des abschließenden Gutachtens zur Oberflächenentwässerung wird die genaue Lage der Aufweitung des Drielaker Kanals untersucht.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluß an das städtische Kanalnetz.

In den geplanten öffentlichen Straßen werden Schmutzwasserkanäle als Freigefällsleitungen verlegt.

Am Sprungweg ist ein ca. 100 m langer Schmutzwasserkanal (SWK) mit Anschluß an den Endschacht des vorhandenen SWK in Höhe Regenpfeiferweg und ein ca. 145 m langer SWK mit Anschluß an das Baugebiet vorgesehen. Dadurch soll u. a. auch für die Gemeinde Hatten die Möglichkeit geschaffen werden, die südlich am Sprungweg vorhandenen Häuser anzuschließen.

Das Schmutzwasser (SW) aus dem Bebauungsplanbereich gelangt nach der endgültigen Planung in nördlicher und dann in östlicher Richtung zum geplanten Schmutzwasser-Pumpwerk (SW-PW) am Rüschenweg.

Die Löschwasserversorgung wird gemäß den DVGW Arbeitsblättern W 405 und W 331 sichergestellt. Der Löschwasserbedarf wird mit 96 m<sup>3</sup>/h bemessen.

Eine Kindertagesstätte ist im Plangebiet planungsrechtlich vorgesehen.

Eine Grundschule befindet sich unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich im Dießelweg sowie zukünftig auch an der Tweelbäker Tredde und sind gut erreichbar. Es ist vorgesehen, die Busverbindung über die Haupterschließung zu führen. Die Lage der Haltestellen wird im Rahmen der Ausbauplanung bestimmt.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes ist ein großzügig bemessener sog. Stadtteilspielplatz (24 700 m<sup>2</sup>) geplant. Dieser zentrale Spielplatz wird über Fuß-/Radwege innerhalb der Grünverbindung gefahrlos zu erreichen sein. Ein weiterer Kinderspielplatz befindet sich südwestlich des Bebauungsplanes. Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes wird kein weiterer Spielplatz festgesetzt. Hier gilt die Ausnahmeregelung des § 5 Abs. 2 Spielplatzgesetz, da den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf anderer Weise gleichwertig entsprochen wird. Aufgrund der geplanten Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und Hausgruppen sowie der Durchgrünung des Baugebietes wird den Bewegungsbedürfnissen der Kinder in unmittelbarer Nähe der Wohnung ausreichend Raum gegeben.

Der Bolz-/Spielplatz wird u. a. mit einem Rasenfeld und einer Laufbahn so gestaltet, daß der regelmäßige Sportunterricht für Grundschüler der GS Krusenbusch auf dieser Fläche in direktem Anschluß an das Grundstück der Grundschule stattfinden kann.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gegenüber der Bezirksregierung Weser-Ems meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

4. Maßnahmen zur Planverwirklichung

In Verbindung mit der Realisierung einer Bebauung sind auch die Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

5. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße:	ca. 27 ha
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 9,4 ha
Mischgebiet:	ca. 3,2 ha
Öffentliche Grünflächen:	ca. 9,9 ha
Verkehrsfläche:	ca. 3,2 ha
Fläche für Gemeinbedarf:	ca. 0,2 ha
Wasserfläche	ca. 1,1 ha

6. Kosten der Planverwirklichung

Erschließung:	ca. 7 423 000,00 DM
Öffentliches Grün:	ca. 1 600 000,00 DM
Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft:	ca. 771 000,00 DM

Die Kosten für die Erschließung und die Kosten für den Ausgleich des Eingriffs können gemäß den satzungsrechtlichen Bestimmungen der Stadt Oldenburg abgerechnet werden.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 20. Juli 1999 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, 20. Juli 1999



*Poeschel*  
Dr. Poeschel  
Oberbürgermeister

A. Personalmeldungen

B. Erlasse und Bekanntmachungen der obersten Landesbehörden

C. Verordnungen, Rundverfügungen und Bekanntmachungen der Bezirksregierung Weser-Ems

Bezirksregierung Weser-Ems

Auf Grund des Antrages vom 21. 1. 2000 hat die Bezirksregierung Weser-Ems der Erzeugergemeinschaft für Kartoffeln zur Herstellung von Veredelungsprodukten Anklam und Umgebung w.V. mit Sitz in Nortrup die Rechtsfähigkeit gem. § 22 BGB am 15. 2. 2000 verliehen.



D. Rechtsvorschriften, Verwaltungsvorschriften und Bekanntmachungen anderer Dienststellen

I. Landesdienststellen (ohne B und C)

Amt für Agrarstruktur Oldenburg

GZ.: 1.2 - 4.08 1812-611/0.3

26122 Oldenburg, den 10.02.2000

Anordnung

In dem Flurbereinigungsverfahren Falkenberg-Varrelbusch wird gem. § 8 Abs. 1 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) i. d. F. vom 16.03.1976 (BGBl. I, S. 546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.1997 (BGBl. I, S. 1430), eine geringfügige Änderung des Flurbereinigungsgebietes angeordnet.

Eine Karte, aus der die neue Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes flurstücksgenau ersichtlich ist sowie das Verzeichnis der von dieser Anordnung betroffenen Flurstücke liegen für einen Monat ab Bekanntgabe dieser Anordnung bei der Gemeinde Garrel zur Einsichtnahme aus.

Das Verfahrensgebiet ändert sich wie folgt:

Aus dem Verfahren ausgeschlossen werden: Gemeinde Garrel, Gemarkung Garrel, Flur 30, Flurstücke 64/4 - 64/11, 64/13, 64/15 - 64/34, 68/3, 70/3 - 70/28, 71/4, 71/7, 140/1, 140/5 - 140/7, 140/10 - 140/23, 140/28 - 140/30, 140/34, 140/37, 140/42, 140/44, 141/1 - 141/3, 143/3, 150/4, 150/5, 150/7 - 150/10, 151/4, 151/9 - 151/13, 151/15 - 151/23, 151/25 - 151/29, 151/32 - 151/43, 151/45 - 151/52, 152/2 - 152/5, 152/7 u. 153/8 - 153/13.

Durch diese Anordnung werden 15,7453 ha ausgeschlossen. Damit verringert sich das Verfahrensgebiet von 1435,8083 ha auf 1420,0630 ha.

Begründung:

Die oben aufgeführten Flächen sind zur Erreichung der Ziele des Flurbereinigungsverfahrens nicht erforderlich. Somit können diese Flächen aus dem Flurbereinigungsgebiet ausgeschlossen werden.

Durch den Ausschluß wird der Verwaltungsaufwand bei der Laufendhaltung der Flurbereinigungsunterlagen reduziert und damit eine Verfahrensbeschleunigung erreicht.

Von der hier vorliegenden Anordnung sind rd. 1 % der Verfahrensfläche betroffen. Es handelt sich um eine geringfügige Änderung des Verfahrensgebietes.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diese Anordnung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift Widerspruch beim Amt für Agrarstruktur Oldenburg, Markt 16, 26122 Oldenburg, erhoben werden.

Die Rechtsbehelfsfrist beginnt, wenn öffentliche Bekanntmachung erfolgt, mit dem ersten Tag der Bekanntmachung. Bei schriftlichem Widerspruch wird die Frist nur gewahrt, wenn das Widerspruchsschreiben innerhalb der Frist bei der vorgenannten Stelle eingegangen ist.

Winter



II. Landkreise

III. Kreisfreie Städte

Stadt Oldenburg (Oldb)

**Nahwärme-Satzung  
der Stadt Oldenburg (Oldb)  
für das Gebiet des Bebauungsplanes S-702  
(südlich Tweelbäker Tredde/östlich Drielaker  
Kanal) einschließlich Schule Krusenbusch  
vom 23.11.1999**

Aufgrund der §§ 6, 8 und 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 23.11.1999 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Zweck und Gegenstand der Nahwärmeversorgung

- (1) Aus Gründen des Umweltschutzes, insbesondere zur Reinhaltung der Luft und zur Einschränkung klimaschädigender Emissionen aus Feuerungsanlagen liegt die Errichtung von Nahwärmenetzen mit emissionsarmen Wärmebereitstellungsanlagen im besonderen öffentlichen Interesse. Zu diesem Zweck soll das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans S-702 einschließlich Schule Krusenbusch mit Nahwärme versorgt werden.
- (2) Als emissionsarme Wärmebereitstellungsanlagen sind vorrangig gasbetriebene Blockheizkraftwerke einzusetzen. Die Stadt Oldenburg (Oldb) kann daneben andere Wärmebereitstellungsanlagen für eine Nahwärmeversorgung zulassen, wenn durch sie die in Absatz 1 genannten Ziele erreicht werden und die Anlagen mindestens ebenso emissionsarm sind; bei der Emissionsbilanz sind die gesamten Kohlendioxid- und anderen klimaschädigenden Emissionen, die durch die Bereitstellung und Verwendung der Energieträger entstehen, zu berücksichtigen.

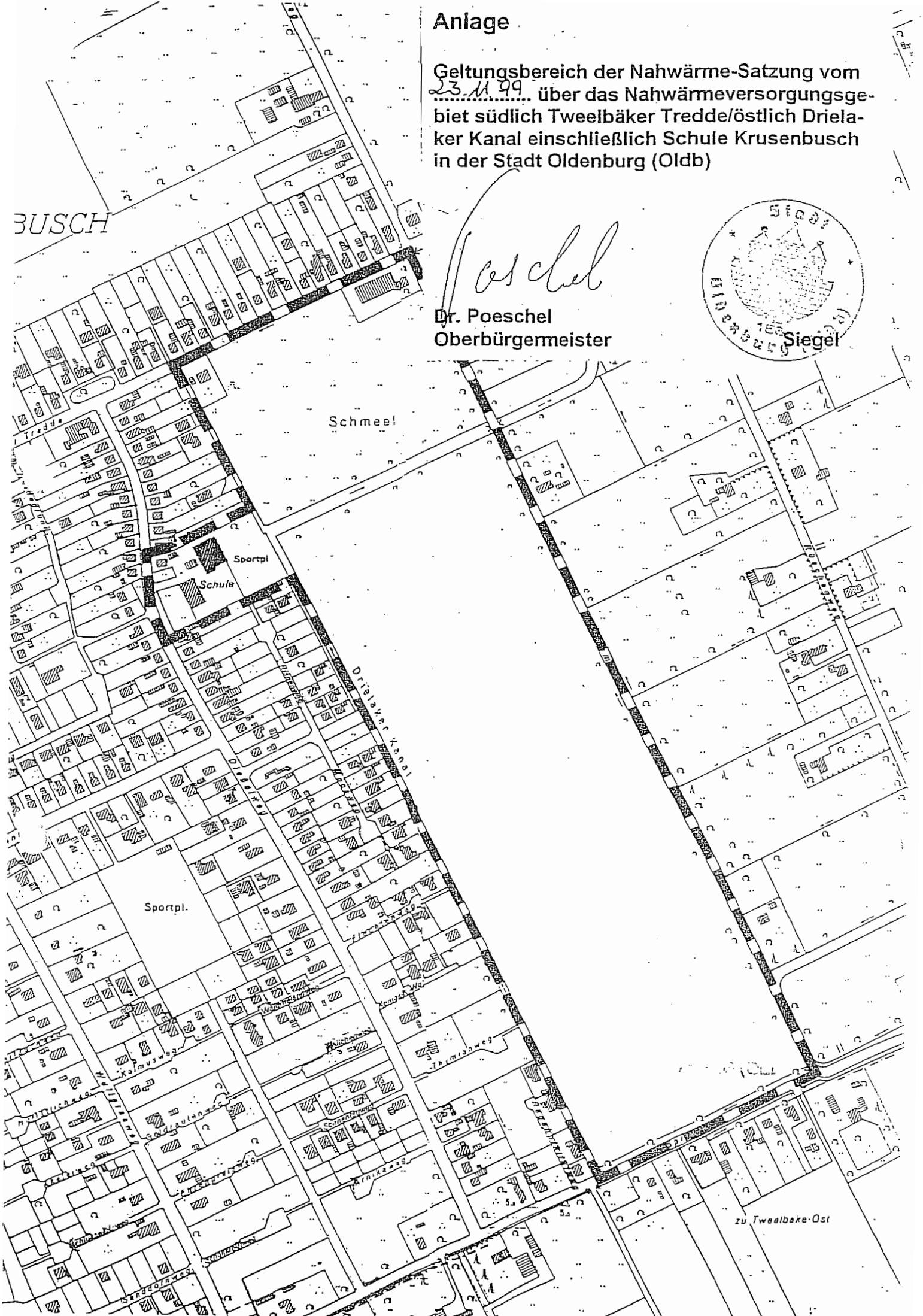


# Anlage

Geltungsbereich der Nahwärme-Satzung vom  
23.11.99 über das Nahwärmeversorgungsgebiet  
südlich Tweelbäker Tredde/östlich Driela-  
ker Kanal einschließlich Schule Krusenbusch  
in der Stadt Oldenburg (Oldb)

BUSCH

*Poeschel*  
Dr. Poeschel  
Oberbürgermeister





- (3) Die Wärmeverbrauchsanlagen auf den Grundstücken werden mit Wärme für folgende Verbraucher versorgt:
- Gebäudeheizung
  - Warmwasserbereitung
  - sonstige Verbraucher, wie z. B. raumlufttechnische Anlagen oder Prozeßwärme für gewerbliche Nutzung, sofern der genaue Wärmebedarf dieser Anlagen feststeht und das vom Versorgungsunternehmen bereitgestellte Temperaturniveau zur Beheizung ausreicht.

## § 2

### Geltungsbereich der Nahwärmeversorgung

- (1) Die Bestimmungen über den Anschluß der Grundstücke an das Nahwärmenetz gelten innerhalb der Grenzen des **anliegenden** Planes. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.
- (2) Die in dieser Satzung für die Grundstückseigentümer vorgegebenen Vorschriften gelten entsprechend auch für Erbbauberechtigte, Nießbraucher und Personen, die die tatsächliche Gewalt über eine bauliche Anlage oder ein Grundstück ausüben.
- (3) Als Grundstücke im Sinne der Satzung ist ohne Rücksicht auf die Grundbuchbezeichnung jeder zusammenhängende Grundbesitz anzusehen, der eine selbständige wirtschaftliche Einheit bildet, insbesondere dann, wenn ihm eine besondere Hausnummer zugeteilt ist.

## § 3

### Anschluß- und Benutzungsrecht

- (1) Jeder Eigentümer eines im Geltungsbereich liegenden, durch eine betriebsfertige Versorgungsleitung erschlossenen bebauten oder bebaubaren Grundstücks kann verlangen, daß sein Grundstück an das Nahwärmenetz angeschlossen wird (Anschlußrecht).
- (2) Nach dem betriebsfertigen Anschluß an das Nahwärmenetz hat der Anschlußnehmer das Recht, die benötigten Wärmemengen aus den Versorgungsanlagen zu entnehmen (Benutzungsrecht).
- (3) Soweit und solange der Anschluß wegen der besonderen Lage des Grundstücks oder auch sonstigen technischen oder wirtschaftlichen Gründen mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden ist oder dafür besondere Maßnahmen oder Aufwendungen erforderlich sind, kann die Stadt Oldenburg (Oldb) den Anschluß versagen und den Antragsteller auf andere Energiequellen verweisen. Dies gilt nicht, wenn sichergestellt wird, daß der Antragsteller die entsprechenden Mehrkosten für alle erforderlichen besonderen Maßnahmen oder Aufwendungen trägt.

## § 4

### Anschluß- und Benutzungszwang

- (1) Soweit ein Anschluß- und Benutzungsrecht besteht, ist jeder Grundstückseigentümer verpflichtet, sich an das öffentliche Nahwärmenetz anzuschließen (Anschlußzwang), es sei denn, es wird nachgewiesen, daß der gesamte Wärmebedarf durch emissionsfreie, regenerative Energien gedeckt wird. Befinden sich auf dem Grundstück mehrere Gebäude, in

denen Wärme für die in § 1 Abs. 3 genannten Zwecke benötigt wird, so ist jedes dieser Gebäude anzuschließen. Art und Anzahl der Anschlüsse legt das Versorgungsunternehmen fest.

- (2) Auf Grundstücken, die an das öffentliche Nahwärmenetz angeschlossen sind, ist der gesamte Bedarf für die in § 1 Abs. 3 genannten Zwecke ausschließlich aus dem Nahwärmenetz zu decken (Benutzungszwang). Diese Verpflichtung obliegt den Grundstückseigentümern sowie sämtlichen Nutzern der Gebäude und sonstigen Wärmeverbrauchern.
- (3) Auf den anschlusspflichtigen Grundstücken ist der Betrieb von Anlagen für die in § 1 Abs. 3 genannten Zwecke mit Kohle, Koks, Öl, Gas oder sonstigen festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen, die Rauch oder Abgase entwickeln können, sowie die Errichtung und der Betrieb von elektrischen Wärmebereitstellungsanlagen nicht gestattet. Dies gilt nicht für evtl. zusätzliche Kaminfeuerstellen in den Wohngebäuden, sofern diese nur gelegentlich benutzt und mit naturbelassenem, stückigen Holz befeuert werden.

## § 5

### Anschluß und Benutzung

- (1) Der Anschluß und die Benutzung der Nahwärmeversorgung erfolgen aufgrund privatrechtlicher Verträge der Grundstückseigentümer mit dem Versorgungsunternehmen nach der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVB Fernwärme) vom 20.06.1980 (BGBl. I, S. 742) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.1990 (BGBl. I, S. 2106) und ergänzenden Bestimmungen für die Versorgung mit Fernwärme in den jeweils gültigen Fassungen.
- (2) Jeder Grundstückseigentümer, der von der Stadt Oldenburg (Oldb) zur Anschlußpflicht herangezogen wird, muß unverzüglich bei dem von der Stadt Oldenburg (Oldb) benannten Versorgungsunternehmen einen Antrag auf Abschluß eines Vertrages nach Abs. 1 stellen.

## § 6

### Freistellungen

- (1) Bauwerke, die am Tage des Inkrafttretens dieser Satzung bereits fertiggestellt sind und die keine emissionsfreie Wärmeverbrauchsanlage besitzen, unterliegen bis zur notwendigen Erneuerung der eingebauten Anlagen dem Anschluß- und Benutzungszwang gemäß § 3 nicht.
- (2) Die Nutzung emissionsfreier, regenerativer Energien zur Wärmeerzeugung wird durch die Satzung nicht beschränkt.

## § 7

### Befreiungen

- (1) Die Stadt kann von den Bestimmungen dieser Satzung eine Befreiung erteilen, wenn die Durchführung der Bestimmungen im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Befreiung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (2) Die Befreiung kann unter Bedingungen und Auflagen sowie befristet erteilt werden. Sie steht unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs.

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 6 Abs. 2 NGO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 9

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems in Kraft.

Oldenburg, den 23.11.1999

Stadt Oldenburg (Oldb)

Dr. Poeschel

Oberbürgermeister



IV. Kreisangehörige Städte und Gemeinden

1. Landkreis Ammerland

Gemeinde Edewecht

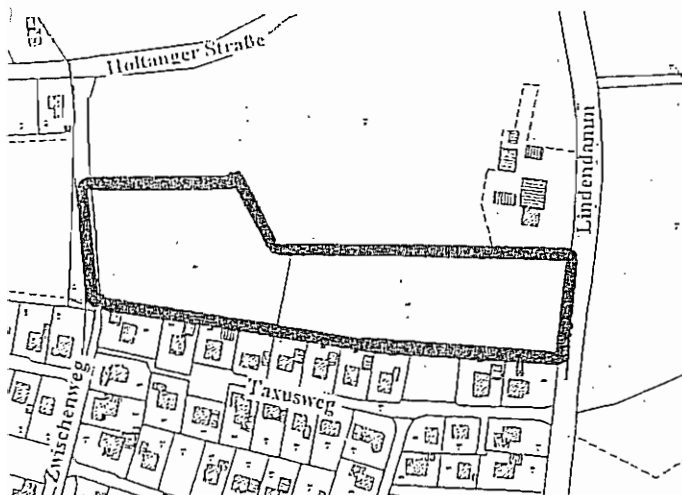
Bauleitplanung

in der Gemeinde Edewecht

a) 40. Änderung des Flächennutzungsplanes in Osterscheps

Die Bezirksregierung Weser-Ems, Oldenburg, hat mit Verfügung vom 01. 02. 2000 (Aktenz.: 204.16-21101-51004/40) die vom Rat der Gemeinde Edewecht in seiner Sitzung am 08. 11. 1999 beschlossene 40. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Erläuterungsbericht genehmigt.

Der Geltungsbereich der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der nachfolgenden Zeichnung:

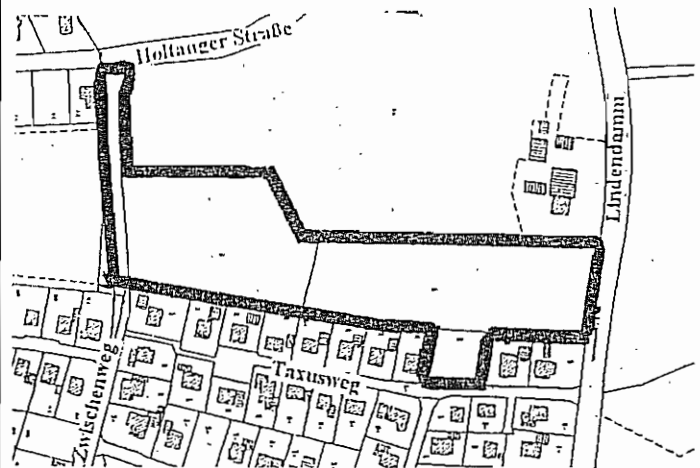


Die Genehmigung wird gemäß § 6 Abs. 5 BauGB bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung wird die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

b) Bebauungsplan Nr. 111 in Osterscheps

Der Rat der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am 08. 11. 1999 den Bebauungsplan Nr. 111 in Osterscheps nebst Begründung als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 ergibt sich aus der nachfolgenden Zeichnung:



Der Beschluss wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 111 in Kraft.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuches ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Edewecht geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan Nr. 111 liegen nebst Erläuterungsbericht bzw. Begründung ab sofort während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Edewecht - Zimmer 27 -, Rathausstr. 7, 26188 Edewecht, unbefristet zur Einsichtnahme aus.

Abschließend wird noch darauf hingewiesen, dass mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 111 entgegenstehendes Satzungsrecht in dem Bebauungsplan Nr. 56 außer Kraft treten wird.

Edewecht, den 14. Februar 2000

Iwan

Gemeindedirektor



2. Landkreis Aurich

3. Landkreis Cloppenburg