Begründung

zur

2. Änderung und Erweiterung

des

Bebauungsplanes Nr. 5

der

Stadt Oldenburg in Holstein

Für ein Gebiet in Klein Wessek,
zwischen dem südöstlichen Bereich der Straße „Seekamp“
im Bereich des Wendehammers
und dem westlichen Bereich der Dorfstraße
auf Höhe des örtlichen Wohnheims,
nördlich einer kleinen landwirtschaftlichen Fläche und
südlich der zurückliegenden Bebauung der Dorfstraße

Aufgestellt:
Büro für Architektur und Stadtplanung
Dipl.-Ing. Peter Jacobsen
Markt 11-12
23758 Oldenburg in Holstein

27.11.2014

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines / Verfahrensart 3

2. Plangeltungsbereich 3

3. Rechtsgrundlagen 4

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 5

5. Überörtliche Planungen 7

6. Erfordernis der Planaufstellung 9

a) Auslösende Faktoren für die Planung 9
b) Ziel der Planung 10
c) Städtebauliche Einbindung der Maßnahme (Alternativen) 10
d) Erwartete Auswirkungen der Maßnahme 11

7. Planung 11

a) Art der baulichen Nutzung 11
b) Maß der baulichen Nutzung 11
c) Höhe der baulichen Anlagen 11
d) Überbaubare Grundstücksflächen 11

8. Erläuterung zu den konkreten Planungsabsichten 12

9. Erschließung 12

a) Verkehrserschließung 12
b) Ver- und Entsorgung 12
c) Abwasserbeseitigung 13

10. Umweltbelange 13

11. Kosten 13

1. Allgemeines / Verfahrensart

Die Stadt Oldenburg in Holstein hat mit Beschluss vom 11.12.2014 die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 eingeleitet.

Das Verfahren dient der städtebaulichen Ordnung innerhalb eines intakten Dorfgebietes, um dort die bestehende Struktur eines Alten- und Pflegeheimes nachhaltig abzusichern.

Der Übergang zwischen dem Dorfgebiet und dem Wochenendhausgebiet soll an den aktuellen Bedarf angepasst werden, da die seinerzeitige Ausweisung im Rahmen der 1. Änderung nicht umgesetzt wurde und eine Umsetzung auch nicht geplant ist.

Die im B-Plan überplante Fläche weist eine Dorfgebietsfläche in einer Größe von ca. 7.000 qm aus. Die zulässige Bebauung wird mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.
Es ergibt sich daher eine zulässige Grundfläche im Plangebiet von ca. 2.800 qm.

Gemäß den einschlägigen Kriterien hat das Bauvorhaben keine nachteiligen Umweltauswirkungen, da durch die Bauleitplanung ein vorbereitetes Baufeld bebaut werden kann, das schon gemäß § 34 BauGB bebaubar wäre

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB genannten Schutzgüter.

Das Verfahren wird daher gemäß § 13 (1) BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

2. Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt Ortsteil Klein Wessek zwischen Dorfstraße und Seekamp.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 7.000 qm und wird in der Planzeichnung durch eine breite, schwarz gestrichelte Linie umgrenzt.

Die Höhe des Grundstückes liegt zwischen ca. 4,50 m üNN im Südwesten des Geltungsbereiches und 7,50 m üNN im Nordosten.

Das überplante Gebiet ist bereits mit drei Gebäuden bebaut (ein Wohnhaus, eine Scheune sowie ein Alten- und Pflegeheim).

Das Umfeld des Gebietes ist geprägt durch Wohngebäude, landwirtschaftliche Lagerhallen und im Westen durch ein Wochenendhausgebiet.

3. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende B-Plan ist gemäß den einschlägigen Rechtsvorschriften

- des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung der Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,

- der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung der Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,

- InvestitionserleichterungsG und WohnbaulandG v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie

- der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6)

aufgestellt worden.

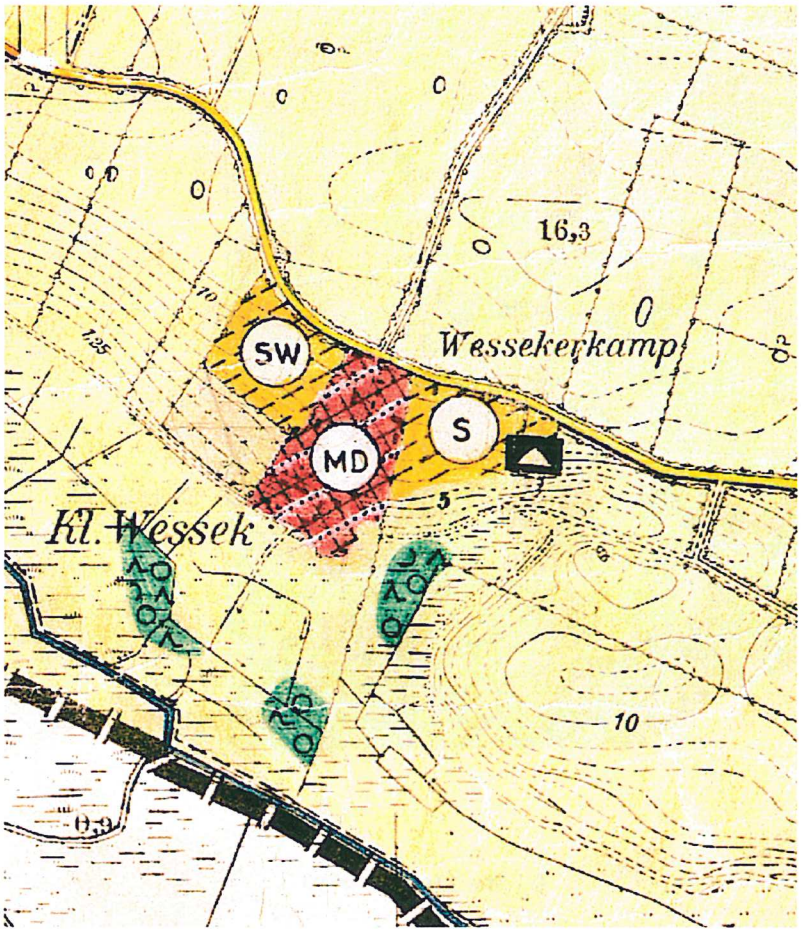
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

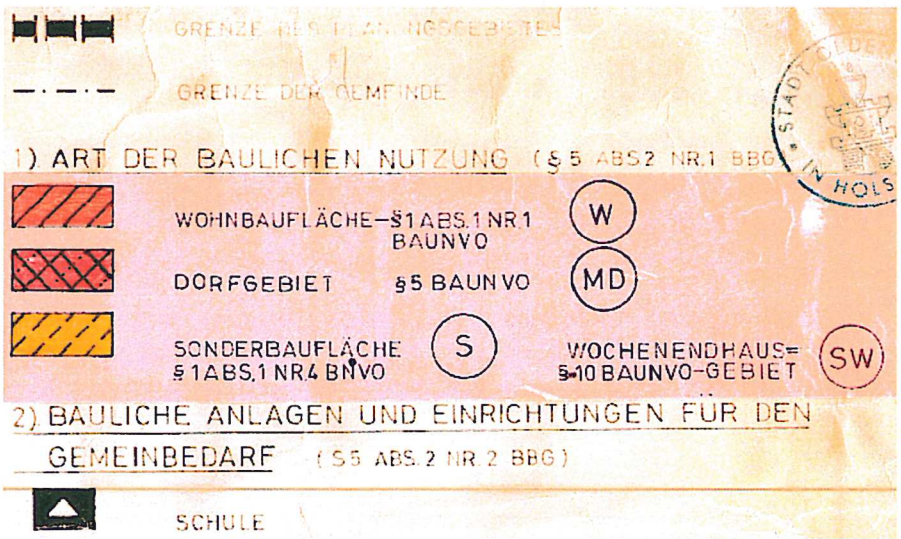
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan von 1967 stellt die Fläche als „Dorfgebiet“ dar.

Im Rahmen des derzeit in Aufstellung befindlichen F-Planes werden die im B-Plan festgesetzten Bauflächen in einer schärferen Differenzierung dargestellt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg von 1967

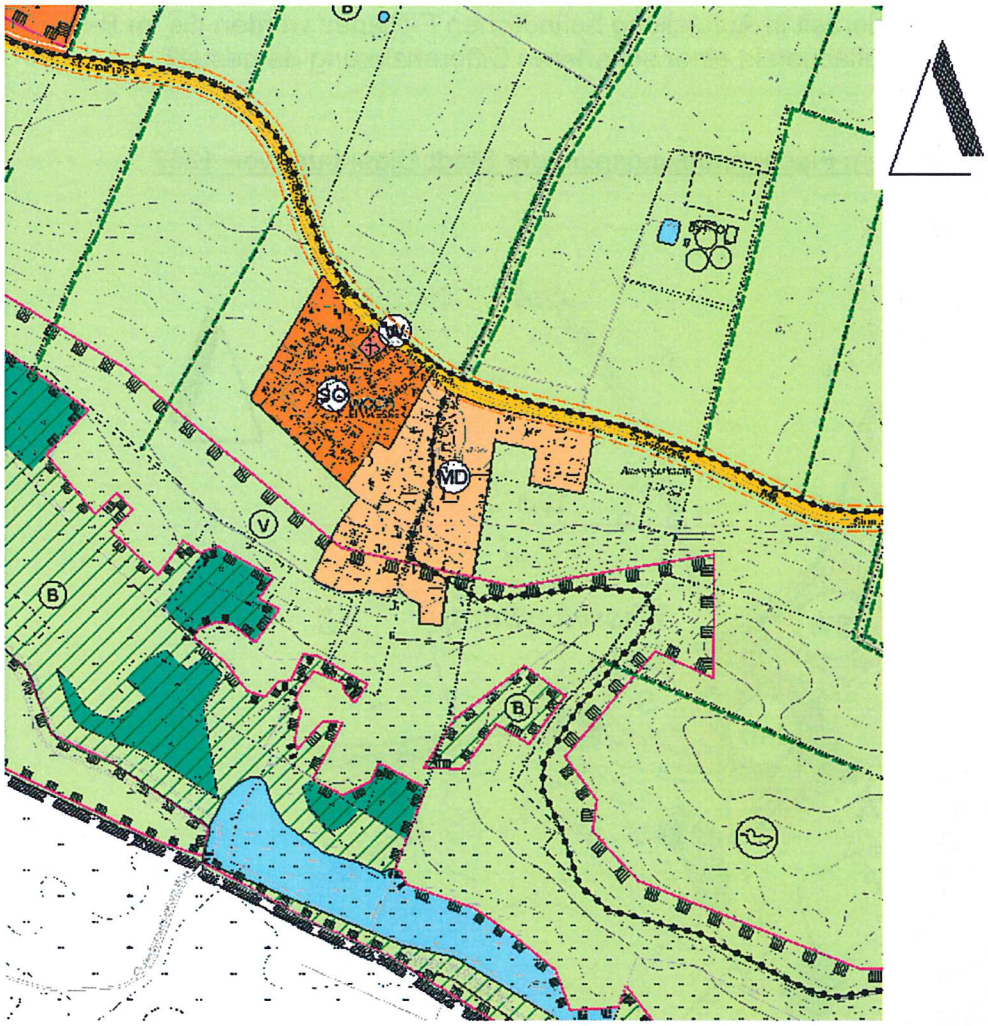
ohne Maßstab





Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (im Verfahren)

ohne Maßstab



W	Wohnbauflächen	§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
MD	Dorfgebiete	§ 5 BauNVO
SO WOCH	Sondergebiet (Wochenendhausgebiet)	§ 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO
W	Wanderwege	

5. Überörtliche Planungen

Die Stadt Oldenburg ist gemäß dem Landesentwicklungsgrundsätzegesetz vom 31.10.1995 (GVOBl. Schleswig-Holstein Seite 364) in Verbindung mit der Landesverordnung zum zentralörtlichen System vom 08.09.2009 (GVOBl. Schleswig-Holstein 2009 Seite 604) ein Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrum mit ca. 10.000 Einwohnern.

Die städtische Bauleitplanung muss sich im Rahmen des Landesentwicklungsplanes und der Regionalplanung des Landes Schleswig-Holstein bewegen.

Auszug aus dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II
(Schleswig-Holstein Ost - Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein)

Nahbereich Oldenburg in Holstein

Der Nahbereich Oldenburg in Holstein umfasst die Gemeinden des Amtes Oldenburg Land (Göhl, Gremersdorf – soweit nicht zum Nahbereich Heiligenhafen gehörend - Heringsdorf, Neukirchen und Wangels - soweit nicht zum Nahbereich Schönwalde gehörend) sowie als historisches Zentrum des Nahbereiches die Stadt Oldenburg in Holstein als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums und liegt im abgelegenen strukturschwachen ländlichen Raum. Der Nahbereich umfasst weite landwirtschaftlich genutzte Gebiete im Landesinnern, den Truppenübungsplatz Putlos und das im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung gelegene Ferienzentrum Weißenhäuser Strand sowie die in den Gemeinden Heringsdorf und Neukirchen gelegenen Zelt-, Campingplätze, Wochenend- und Ferienhausgebiete. Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, sollte aber veränderten Ansprüchen an Qualität, und Angebotspalette in den Bereichen Gastronomie und Beherbergung angepasst und weiterentwickelt werden. Die Ferien- / Sport- und Freizeitachse entlang der Kreisstraße 48 von Oldenburg Richtung Weißenhäuser Strand / Gut Weißenhaus ist im Sinne der Ländlichen Struktur- und Entwicklungsanalyse weiterzuentwickeln. Zum Ausbau der zentralörtlichen Funktion sind die Umstrukturierung, Erweiterung und langfristige Stärkung der Stadt Oldenburg zu einem leistungsfähigen Dienstleistungs- und Versorgungszentrum anzustreben. Es ist sicherzustellen, dass an den bestehenden Einzelhandelsstandorten am Stadtrand Entwicklungen vermieden werden, die das Stadtzentrum schwächen.

In Anbetracht des Truppenübungsplatzes Putlos ist eine größere bauliche Entwicklung über die bis Heiligenhafen fortzuführende Bundesautobahn 1 hinaus grundsätzlich nicht gewünscht. Im Süden steht der Oldenburger Bruch einer weiteren Entwicklung entgegen. Daher stößt das Flächenangebot der Stadt Oldenburg in Holstein für bauliche Entwicklungen an Grenzen. Verbleibende Potenziale liegen sowohl für die wohnbauliche - im Anschluss an bestehende Wohnbereiche - als auch für die gewerbliche Entwicklung im Nordosten des Stadtgebietes.

Aufgrund der vorhandenen infrastrukturellen Ausstattung soll sich die Siedlungsentwicklung im Rahmen des örtlichen Bedarfs im Umland von Oldenburg vordringlich auf die Orte Göhl, Heringsdorf, Neukirchen und Hansühn konzentrieren. In der Gemeinde Gremersdorf ist eine Arrondierung bestimmter Ortsteile vorgesehen.

Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Teil B I Ziele und Grundsätze

2. Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung
2.5 Wohnungsversorgung
2.5.1 Allgemeines

Grundsätze und Ziele der Raumordnung

1 G *In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang der zukünftigen Nachfrage decken und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrager Rechnung tragen.*
Insbesondere sollen die demographischen Veränderungen berücksichtigt werden. Es sollen in ausreichendem Umfang Wohnungen für die steigende Zahl älterer Menschen zur Verfügung stehen.

4. Entwicklung der Daseinsvorsorge
4.4 Senioren

Grundsätze und Ziele der Raumordnung

1 G *Seniorenpolitik soll den demographischen und sozialstrukturellen Veränderungen Rechnung tragen und an den Interessen, Fähigkeiten und Neigungen der älteren Generation ansetzen (Kompetenzmodell). Dabei sollen auch die Belange älterer Menschen mit Migrationshintergrund berücksichtigt werden. Neben der Sicherstellung der flächendeckenden medizinischen und pflegerischen Versorgung älterer Menschen auf hohem Niveau (-> 4.6) ist dem Aspekt der „Aktivierung" älterer Menschen und der Stärkung ihrer Selbständigkeit besondere Beachtung zu schenken. Die älteren Menschen sollen ihre Ressourcen sinnvoll in das gesellschaftliche Zusammenleben einbringen können.*

Begründung

Die Familien- und Generationsbeziehungen unterliegen tiefgreifenden Veränderungen, die auch die Lebenssituation älterer Menschen bestimmen. Allein arbeitsplatzbedingte Wohnortwechsel haben zur Folge, dass die Stabilität sozialer Netze abnimmt und bei älteren Menschen Tendenzen zur Individualisierung verstärken. Zudem wird die Zahl der älteren Menschen, die keine Kinder haben, allmählich ansteigen und aus diesem Grund andere Anforderungen an ihre sozialen Netzwerke und einen professionellen Unterstützungsbedarf stellen.
Ein moderner Staat, der im Sinne einer Generationenpolitik die Interessen aller Altersgruppen im Blick hat, muss die Handlungspotenziale und Kompetenzen aller Bevölkerungsgruppen nutzen und deren aktive und verantwortliche Beteiligung an der Bewältigung der sozialen Herausforderungen fördern. Eigeninitiative und bürgerschaftliches Engagement sind Ausdrucksformen dieser Beteiligung.

4.6 Gesundheit, Pflege, Betreuung und Sport

2 G *In allen Teilräumen müssen die Altenhilfe und Altenpflege an die deutlich steigende Zahl älterer und teilweise auch pflegebedürftiger Menschen angepasst werden. In zumutbarer Entfernung sollen in allen Landesteilen quantitativ und qualitativ ausreichende Angebote sichergestellt werden. Vor allem in den*

ländlichen Regionen sind abgestimmte Planungen für ambulante und stationäre Angebote und Einrichtungen der Altenpflege erforderlich.
Angebote an offenen ambulanten Einrichtungen zur Versorgung pflegebedürftiger Menschen sowie trägerunabhängige Beratungsangebote und Angebote, die den Erhalt der eigenen Häuslichkeit unterstützen, sollen bedarfsgerecht und in zumutbarer Entfernung in allen Landesteilen vorhanden sein. Ihre Standorte sollen sich am Zentralörtlichen System (->2.2) orientieren und durch mobile Angebote ergänzt werden.
Stationäre und teilstationäre Altenhilfe- und -pflegeeinrichtungen sollen mindestens ab der Ebene der Unterzentren sowie möglichst auch in den ländlichen Zentralorten vorhanden sein.
Die Einrichtungen der Altenhilfe sowie Angebote für altengerechtes und betreutes Wohnen sollen an städtebaulich integrierten und siedlungsstrukturell geeigneten Standorten angesiedelt werden.
Die Versorgung geriatrischer Patienten soll landesweit stationär über die Krankenhäuser und daran angeschlossene Angebote der tages-klinischen Akutbehandlung sowie über ergänzende Maßnahmen im häuslichen Umfeld sichergestellt werden.

Begründung

Der Bedarf an Unterstützungs-, Betreuungs- und Pflegeangeboten wird aufgrund der steigenden Zahl älterer Menschen und von Menschen mit Behinderung deutlich zunehmen. Im Vordergrund steht dabei der Erhalt der eigenen Häuslichkeit älterer Menschen. Standortgebundene Einrichtungen und Angebote sollen sich am Zentralörtlichen System orientieren, da so am besten in allen Landesteilen eine wohnortnahe Versorgung gewährleistet werden kann.
Städtebaulich integrierte Standorte sollen eine gute Erreichbarkeit sicherstellen und dazu beitragen, dass die dort lebenden Menschen sich am gesellschaftlichen Leben außerhalb der Einrichtungen beteiligen können.
Das Gesundheitsministerium (MASG) hat die Geriatrie in Schleswig-Holstein ins Zentrum des täglichen medizinischen Lebens der Akutkrankenhäuser gestellt. Die älteren Menschen werden so dezentral, regional ausgewogen sowie orts- und bürgernah durch eine Struktur von kleinen Krankenhäusern umfassend geriatrisch versorgt.

6. Erfordernis der Planaufstellung

a) Auslösende Faktoren für die Planung

In dem bestehenden Gebiet soll das bestehende Alten- und Pflegeheim erweitert werden. Da für dieses Gebiet jedoch kein gültiger Bebauungsplan besteht, muss die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen, um eine umfassende Beteiligung möglicherweise betroffener Nachbarn und Träger öffentliche Belange zu ermöglichen. Die im Rahmen einer u.U. möglichen Genehmigung des Bauvorhabens gem. § 34 Abs. 3a BauGB auftretenden Unwägbarkeiten sollen vermieden werden.

Des Weiteren wird die zurzeit gültige 1. Änderung des B-Planes 5 im Bereich der südöstlichen Ecke mit überplant und dem Bestand angepasst:

- Der im Südosten der 1. Änderung des B-Planes Nr. 5 ausgewiesene Feuerlöschteich ist in Realität nicht vorhanden und gem. Aussage des Wehrführers der Oldenburger Feuerwehr, Herrn Marco Kleinschmidt, nicht erforderlich. Neben der Möglichkeit der Wasserentnahme aus dem

Trinkwassernetz besteht die Möglichkeit aus einem 250 m entfernten Löschwasserteich in Klein Wessek zu entnehmen. Die Oldenburger Feuerwehr führt Entnahmeschläuche in einer Länge von 2000 m mit.

- Der bisher südlich des Teiches festgesetzte Parkplatz ist nicht umgesetzt worden, da sich im Laufe der Zeit gezeigt hat, dass ein Parkplatz zusätzlich zu den vorhandenen Parkmöglichkeiten im Ferienhausgebiet nicht benötigt wird. Die zur Abschirmung des Parkplatzes festgesetzten Grünflächen können daher entfallen und die Flächen in die Baugebiete integriert werden.

- Der Geltungsbereich des B-Planes entspricht den tatsächlichen Grundstücksverhältnissen, An- oder Verkäufe seitens der Stadt Oldenburg sind nicht erforderlich.

b) Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die nachhaltige Absicherung des rechtmäßig erstellten und etablierten Pflegeheimes, das sich fortlaufend an die sich ändernden rechtlichen Randbedingungen anpassen muss und für dessen Dienstleistung aufgrund des demografischen Wandels mit einer steigenden Nachfrage zu rechnen ist.

Ziel ist es außerdem, zusätzliche Formen des Zusammenlebens im Alter zu ermöglichen. Hierzu zählen insbesondere Seniorenwohngemeinschaften, bei denen zum Großteil noch eine Eigenversorgung stattfinden kann, jedoch bei fortschreitendem Alter eine ergänzende Pflege möglich ist, ohne das gewohnte Wohnumfeld zu verlassen.

Der konkrete Nachweis der erforderlichen Stellplätze kann erst im Rahmen des Bauantragsverfahrens erfolgen.

Das geplante Gebäude fügt sich städtebaulich in die Umgebung ein und ist eine Fortsetzung der von der Stadt Oldenburg gewünschten Bebauungsstruktur.

Negative Auswirkungen auf die Umgebung sind nicht ersichtlich.
Die im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung wird nicht beeinträchtigt und durch die Erweiterung nicht erschwert, der Gebietscharakter bleibt gewahrt.

Prägend für die dörfliche Struktur, die im Rahmen dieser Bauleitplanung erhalten werden soll, ist die Durchmischung mit älterem Baumbestand. Diese städtebaulich wichtigen Bäume sollen durch Festsetzungen als erhaltenswert dargestellt werden.

c) Städtebauliche Einbindung der Maßnahme (Alternativen)

Eine alternative Planungsmöglichkeit ist hier nicht gegeben und wurde auch nicht untersucht, da sich das Alten- und Pflegeheim bereits im Planbereich befindet und eine Verlegung des Standortes für alle Beteiligten (Bewohner wie auch Mitarbeiter) einer Auflösung der Arbeitsplätze und der Pflegebereiche gleichkommen würde.

Die Vernetzung der teilweise dementen Pflegebedürftigen wird durch regelmäßige Fahrten nach Oldenburg und durch Angebote mobiler Händler sichergestellt. Der Standort weist zudem den Vorteil einer ruhigen Umgebung und einer für die Erholung und den Aufenthalt im Freien besonders geeigneten Gartenfläche auf.

d) Erwartete Auswirkungen der Maßnahme

Zusätzliche Auswirkungen durch die im Plangebiet möglichen Baumaßnahmen sind gering. Soweit die geplante Erweiterung des Pflegeheimes umgesetzt wird, ist weder durch eine erhöhte Anzahl von Fahrzeugen der Bewohner (pflegebedürftig, dement) noch durch das Personal mit nennenswerten Störungen durch An- und Abfahrtverkehr zu rechnen.

7. Planung

a) Art der baulichen Nutzung

Für das Gebiet wird die bauliche Nutzung für ein Dorfgebiet mit den in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Nutzungen festgesetzt. Die Dorfgebietsausweisung deckt sowohl die Errichtung und Änderung eines Pflegeheimes wie auch die Etablierung flankierender Wohnformen ab.

Es besteht kein konkreter Bedarf in dem Gebiet, Tankstellen oder Vergnügungsstätten zuzulassen, diese werden daher im B-Plan ausgeschlossen.

b) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Vollgeschossigkeit als Höchstmaß bestimmt.

Das bestehende Hauptgebäude wurde zweigeschossig, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss, errichtet. Das bestehende große Lagergebäude (Scheune) entspricht von seiner städtebaulichen Ausprägung mit einer Traufhöhe von ca. 6,00 m der Höhe üblicher zweigeschossiger Gebäude anderer Nutzung.

Für das gesamte Gebiet wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Hiervon ausgenommen ist der Übergangsbereich zum Wochenendhausgebiet, in dem Eingeschossigkeit vorgeschrieben ist. Die weitere Gebäudeform wird nicht eingeschränkt, um den optischen Zusammenhang der Gesamtanlage des Pflegeheimes zu ermöglichen.

Für die Ausnutzung des Grundstückes ist zunächst von einer Ausnutzung für Dorfgebiete mit einer GRZ von 0,6 auszugehen. Zur Erhaltung der vorhandenen dörflichen Struktur und zur Sicherstellung der städtebaulich gewünschten Freiflächen wird die zulässige Ausnutzung auf 0,4 reduziert.

c) Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird nicht konkret begrenzt. Eine Begrenzung der Gebäudehöhe erfolgt durch die Festsetzung der Zweigeschossigkeit.

d) Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Baugrenzen orientieren sich an der bestehenden Bausubstanz und der Möglichkeit, die für das Betreiben eines Pflegeheimes erforderliche Verbindung zwischen den Gebäudeteilen zu schaffen.
Nebenanlagen i. S. d. § 14 (1) BauNVO sind nicht eingeschränkt, um Schutzbereiche und Wegführungen im Grundstücksbereich flexibel zu ermöglichen.

8. Erläuterung zu den konkreten Planungsabsichten

Die Festsetzungen im Einzelnen:

Bauweise:	a (abweichend)
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Zahl der Vollgeschosse:	II (zweigeschossig)
	I (eingeschossig)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.

9. Erschließung

a) Verkehrserschließung

Das Plangebiet verfügt bereits über eine öffentliche Anbindung an die Dorfstraße. Über diese Anbindung soll auch künftig die Zu- und Abfahrt des Plangebietes erfolgen.

Die Zufahrt für die Feuerwehr oder Rettungskräfte ist von zwei Seiten her möglich. Neben der Dorfstraße ist auch die Straße Seekamp geeignet, um für Rettungskräfte den Zugang zur Pflegeeinrichtung zu ermöglichen.

Für die Umsetzung der Planung müssen zusätzliche Stellplätze geschaffen werden. Die Lage und Anzahl der Stellplätze wird nicht festgeschrieben, dies wird erst bei konkreter Bauantragstellung festgelegt.

Die Anbindung des Standortes an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über eine Bushaltestelle, die sich an der Strandstraße befindet und über Einsatz des Anrufbusses. Ergänzt wird das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs durch einen privaten Shuttleservice des Betreibers.

b) Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung wird durch verschiedene Anbieter über das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG sichergestellt.

Die Wasserversorgung erfolgt seit dem 02.07.2012 durch den Zweckverband Ostholstein.

Konzessionsträger für die Gasversorgung ist der Zweckverband Ostholstein in Sierksdorf.

Das Trinkwasserrohrnetz ist für die Versorgung des Planungsgebietes mit Löschwasser ausreichend. Es kann die gem. Arbeitsblatt W 405 aus dem Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches geforderte

Löschwassermenge von 48 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden.

Soweit ein Hydrantentest erforderlich werden sollte, wird dieser im Rahmen der Bauantragstellung bei Kenntnis des konkreten Bauvorhabens durchgeführt.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Den umfassenden Anschluss an das Telefonnetz gewährleistet die Telekom.

c) Abwasserbeseitigung

Das unbelastete sowie das normal verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und privaten Verkehrsflächen ist nach Möglichkeit vor Ort zurückzuhalten und zu versickern.
Eine genaue Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie mögliche Alternativen der Abwasserbeseitigung werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens durchgeführt.

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch die Stadt Oldenburg wahrgenommen.

10. Umweltbelange

Das Verfahren wird gem. § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren vom Umweltbericht und der Umweltprüfung abgesehen.

11. Kosten

Es werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

a	für die Planaufstellung / B-Plan	9.500,-- €
b	Vorprüfung / Umweltprüfung	0 €
c	für die Verkehrserschließung und Vollkanalisation im B-Plan-Gebiet	0 €
d	für Ausgleichsmaßnahmen einschl. Grunderwerb	0 €
e	Nebenkosten für Erschließung, Kanalisation	0 €
	Summe	**9.500,-- €**

Die Kosten werden durch den Investor übernommen.

Oldenburg, den 28. April 2015

Stadt Oldenburg in Holstein

STADT OLDENBURG 10 IN HOLSTEIN

(Martin Voigt)
Bürgermeister