



Gemeinde Rastede
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“
Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 14.11.2012	Ich bitte darum, entweder diese Planung oder die parallele 58. Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Regenrückhaltebeckens (Umfang und Darstellungs-/ Festsetzungskatalog) so zu harmonisieren, dass diese Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann. Dies ist trotz meiner bisherigen Hinweise in beiden Verfahren noch nicht der Fall. Entsprechende Darstellungen/ Festsetzungen sind auch überlagernd möglich.	<p>In der 58. Flächennutzungsplanänderung ist eine Grünfläche, Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ mit der überlagernden Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Auf Ebene dieses Bebauungsplanes Nr. 98 wurde bei beinahe identischer Flächenabgrenzung (s.u.) eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen für die Wasserwirtschaft, Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ ausgewiesen. Die Gemeinde Rastede ist der Auffassung, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes als aus der 98. Flächennutzungsplanänderung entwickelt anzusehen sind, dennoch wird der Anregung zur Harmonisierung der Darstellungen/ Festsetzungen insoweit nachgekommen, als dass auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung die Darstellung einer Fläche für die Wasserwirtschaft redaktionell ergänzt wird.</p> <p>Eine geringe Differenz in der exakten Flächenabgrenzung zwischen der Darstellung im Flächennutzungsplan und der Festsetzung im Bebauungsplan ist im Bereich des Kurvenradius der Straße „Hohe Looge“ festzustellen. Die geringe Abweichung resultiert daher, dass im Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Darstellungen getroffen werden. Der Anregung zur Harmonisierung der Planung wird jedoch insoweit nachgekommen, als dass die Flächenabgrenzung im Flächennutzungsplan redaktionell an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst wird.</p>



Gemeinde Rastede
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein alter Weiher, der gemäß § 30 BNatSchG besonders geschützt ist. Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten. Voraussetzung für die Beseitigung des Biotops ist ein Antrag auf Ausnahme, in dem nachgewiesen wird, dass die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Ein solcher Antrag ist Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der parallelen 58. Flächennutzungsplanänderung und für die Rechtmäßigkeit dieser Planung.</p> <p>Bei meiner Unteren Naturschutzbehörde ist daher rechtzeitig vor Satzungsbeschluss ein solcher Antrag mit Nachweis der Ausgleichsmaßnahmen zu stellen.</p>	<p>Die Gemeinde Rastede wird zeitnah einen Antrag auf Zulassung einer Ausnahme gemäß § 30 (3) BNatSchG stellen. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen wird im räumlichen Zusammenhang zum bestehenden Weiher eine Gewässerneuanlage vorgenommen. Hierbei handelt es sich um ein naturnah gestaltetes Regenwasserrückhaltebecken innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (sowie der Fläche für Wasserwirtschaft). Zum Ausgleich der Werte und Funktionen des zu beseitigenden Weihers sind folgende naturschutzfachlichen Bedingungen bei der Umsetzung zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Variable Gestaltung der Böschungen und Uferzonen des Rückhaltebeckens zur Entwicklung unterschiedlicher und vielfältiger Gewässerrandzonen. Vor allem die südexponierten Böschungen sind flacher zu gestalten (Neigungen von 1:4), um warme Flachwasser- und Uferbereiche zu entwickeln.• Anlage einer Tiefwasserzone mit Dauerwassereinstau (1 bis 1,5 m Wassertiefe), um für wassergebundene Tierarten einen ganzjährigen Lebensraum zu schaffen.• Extensive Nutzung des Rückhaltebeckens mit reduzierter Pflege des Beckens, um eine natürliche, standortgerechte und vielfältige Vegetationsentwicklung zu fördern.• Bedarfsweise Mahd der Rand- und Saumbereiche erst im Sommer (ab Juli), kein Spritz- und Düngemittleinsatz.• Naturnahe Einbindung des Gewässers in die Umgebung durch Erhalt und Ergänzung von standortgerechten Gehölzen. <p>Der Anregung wird nachgekommen. Ein entsprechender Antrag wird gestellt.</p>



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Meine Untere Naturschutzbehörde muss entsprechend der Realität in den anderen Industrie-/ Gewerbegebieten nicht nur in der Gemeinde Rastede davon ausgehen, dass die gemäß § 30 BNatSchG geschützten Wallhecken durch die gewerbliche Nutzung privater Grünflächen z.B. durch Auffüllung der Grundstücke mit Boden oder Aufstellung von Gewerbezaunen an der Grundstücksgrenze trotz Maßnahmenfestsetzung in ihren Funktionen beeinträchtigt werden mit der Folge, dass der gesetzliche Wallheckenschutz verloren gehen wird. Dieser Verlust der beeinträchtigten Werte und Funktionen der Wallhecken ist im Verhältnis 1 : 1 durch wallheckenfördernde Maßnahmen, die Neuanlage von Wallhecken oder Instandsetzungsmaßnahmen an Wallhecken auszugleichen, der vorhandene Gehölzbestand ist darüber hinaus als zu erhalten festzusetzen. Die beeinträchtigten Werte und Funktionen der Wallhecken können im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland nachgewiesen werden.</p> <p>Hierzu ist vor Satzungsbeschluss ein entsprechender Antrag bei meiner Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Auf die Besprechung meiner Unteren Naturschutzbehörde mit Ihnen und anderen Vertretern der Gemeinden im Jahr 1996 weise ich in diesem Zusammenhang ausdrücklich hin.</p> <p>Die der Bauleitplanung folgende Bebauung wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellen. Aufgrund der Lage im Außenbereich wird daher aus naturschutzfachlicher Sicht angeregt, an der westlichen Seite des geplanten eingeschränkten Industriegebietes im Bereich der Bauverbotszone grüngestalterische Festsetzungen mit Anpflanzgeboten standorthemischer Bäume und Sträucher festzulegen.</p> <p>Darüber hinaus sind die Ersatzmaßnahmen für das Kompensationsdefizit in Höhe von 161.207 Wertpunkten meiner Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Satzungsbeschluss nach Abstimmung mit ihr nachzuweisen.</p>	<p>Die Wallhecke entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird als zu erhalten festgesetzt und durch einen Schutzstreifen zur Bebauung abgegrenzt.</p> <p>Darüber hinaus ist mit den naturschutzrechtlichen Bestimmungen ein eindeutiger Vorrang der Vermeidung vor dem Ausgleich definiert. Die Gemeinde Rastede sieht sich hieran gebunden. Zudem ist bei der Beurteilung der Auswirkung einer Planung auf eine ordnungsgemäße Umsetzung (auch bei privaten Grünflächen) abzustellen, da bei Zuwiderhandlungen durchaus ordnungsrechtliche Möglichkeiten bestehen.</p> <p>Die Gemeinde Rastede hält deshalb – auch unter Berücksichtigung der bereits vorgenommenen Anpassung der Wallheckenbilanzierung zur Berücksichtigung von Funktionsminderungen durch die einseitig heranrückende Bebauung (von 1:0,5) – weitere Anpassungen der getroffenen Festsetzungen oder des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen nicht für erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Ein entsprechender Antrag wird gestellt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Zum einen sieht die Gemeinde Rastede kein Erfordernis für Baumpflanzungen, da sich östlich der Wilhelmshavener Straße, in der Verkehrsparzelle, bereits Bäume (Eichen) befinden. Auch auf der westlichen Seite der Wilhelmshavener Straße liegen bereits Waldflächen und lineare Laubgehölzstrukturen, so dass in Richtung Westen nur sehr eingeschränkte Blickbeziehungen bestehen. Zum anderen soll den Gewerbetreibenden die Möglichkeit gegeben werden, sich mit Blickrichtung zur Wilhelmshavener Straße hin entsprechend zu präsentieren. Diese Präsentation könnte durch die Anpflanzung von Bäumen behindert werden.</p> <p>In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird eine vertragliche Regelung zur Kompensation zwischen der Gemeinde Rastede und dem Landkreis Ammerland getroffen, die die Umsetzung und Sicherung der Kompensationsvereinbarungen abschließend regelt.</p>



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Die Abwägung meiner Anregung, zur Überprüfbarkeit der Einhaltung maximaler Gebäudehöhen (ursprünglich max. 15 m) die Höhenlage der Bezugspunkte über NN festzusetzen, nehme ich leicht verwundert zur Kenntnis. Auf eine Höhenbegrenzung zu verzichten, halte ich wegen der dadurch möglichen unbegrenzten Höhe von Gebäuden (und z. B. auch Windenergieanlagen) für eine städtebauliche Fehleinschätzung, auch wegen der erheblicheren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, die deshalb im Umweltbericht auch noch höher gewürdigt werden müsste.</p> <p>Meine Untere Bauaufsichtsbehörde hält das schalltechnische Gutachten für nicht plausibel und nachvollziehbar, da die Schallleistungspegel in allen Teilbereichen des eingeschränkten Industriegebietes viel zu gering erscheinen.</p> <p>Im Bebauungsplan Nr. 15 a sind uneingeschränkte Industriegebiete festgesetzt worden. Die flächenbezogenen Schallleistungspegel in den eingeschränkten Industriegebieten Gle Büfa, Gle Südost I und Gle Südost II sind dem unteren Bereich der NLÖ-Skala für eingeschränkte Industriegebiete entnommen worden (67,5 dB(A) tagsüber /52,5 dB(A) nachts) bzw. nicht in der Gebietsnutzung für eingeschränkte Industriegebiete auffindbar; das eingeschränkte Industriegebiet Gle Südost II entspricht einem uneingeschränkten Gewerbegebiet. Auch die geplante Gebietsfestsetzung (eingeschränkte Industriegebiete) ist hinsichtlich der Lärmemissionskontingente unter Bezugnahme auf die NLÖ-Skala eher untypisch.</p>	<p>Die Gemeinde Rastede verzichtet auf eine Höhenbegrenzung der Gebäude um den Gewerbetreibenden eine möglichst große Flexibilität bei der baulichen Ausnutzung ihrer Grundstücke einzuräumen. In Anbetracht des vorhandenen Waldes und der Grünstrukturen westlich der Wilhelmshavener Straße und der flächenhalten Waldbereiche östlich der Bahnlinie, sowie der Gehölze zu den nordwestlich gelegenen Wohnnutzungen im Außenbereich wird eine Höhenbegrenzung auch nicht für erforderlich gehalten. Zudem schließt sich in südlicher Richtung bereits das Industriegebiet Liethen an. Die Realisierung von Windenergieanlagen im Industriegebiet ist aufgrund der von den Windenergieanlagen ausgehenden Schall- und Schattenwurfemissionen sowie einer zu befürchtenden optisch bedrückenden Wirkung in räumlicher Nähe zu den vorhandenen Wohnnutzungen wenig realistisch. Als Ansatzpunkt für die Bewertung einer optisch bedrückenden Wirkung liegt ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vor (OVG NRW 8A 3726/05). Demnach dürfte eine Einzelfallprüfung bei dem Dreifachen der Gesamthöhe überwiegend zu dem Ergebnis kommen, dass von dieser Anlage keine optisch bedrückende Wirkung zu Lasten der Wohnnutzung mehr ausgeht. Bei heute üblichen Anlagenhöhen von ca. 170 m bis 200 m würde der erforderliche Abstand zwischen 500 und 600 m liegen. Diese Abstände sind im Plangebiet bzw. bei der zu berücksichtigenden Umgebungsbebauung nicht realisierbar.</p> <p>Die Gemeinde Rastede hält an der Festsetzung eines Industriegebietes im Plangebiet fest, da ein Industriegebiet nicht nur durch ein höheres Kontingent an zulässigen Emissionen bestimmt wird, sondern auch durch andere Qualitäten charakterisiert wird (z.B. höhere Geruchsemissionen zulässig, nach der Art der baulichen Nutzung auch andere Betriebe zulässig). Zudem sind durch schallabschirmende Maßnahmen in Teilbereichen ggf. auch höhere Emissionskontingente zulässig. Das Schallgutachten wurde jedoch überarbeitet (s.u.).</p> <p>Die in der Überarbeitung des Gutachtens (1887-12-b-iz) verwendeten Flächenschallquellen beruhen nicht weiter auf den Empfehlungen der NLÖ, sondern basieren auf der Baugenehmigung der Fa. Büsing und Fasch GmbH & Co. (Büfa), der ein Schallgutachten zugrunde liegt (s. Revisionsgutachten).</p>



Gemeinde Rastede
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Die Eingangsdaten für das Gle Südwest im Kapitel 4.2.1 stimmen auch nicht mit der Abbildung 3 überein. Ich rate daher dringend dazu, das schalltechnische Gutachten im Hinblick auf die tatsächliche Vorbelastung mit dem staatlichen Gewerbeaufsichtsamt abzustimmen und die Gebietsfestsetzungen auf das Ergebnis dieser Abstimmung abzustellen.</p> <p>Ich bitte darum, mir die Stellungnahme des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes zur immissionsschutzrechtlichen Einschätzung dieser Planung (sowie der parallelen 58. Flächennutzungsplanänderung) vorzulegen.</p> <p>Angesichts einer im Jahr 2000 ermittelten Verkehrsbelastung von DTV 5.385 Kfz/ 24 h ist es nicht ausgeschlossen, dass Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm getroffen werden müssen. Ich bitte daher vorsorgend zu prüfen, ob für Neubauten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter Lärmpegelbereiche zum Schutz vor Straßenverkehrslärm festzusetzen sind, ggfls. auch für den Bereich möglicher Arbeitsstätten.</p> <p>Die wasserrechtliche Genehmigung für das geplante Regenrückhaltebecken ist rechtzeitig bei meiner Unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>Ich bitte, die Planung mit der Deutschen Bahn (DB) abzustimmen und mir spätestens im Genehmigungsverfahren zur parallelen 58. Flächennutzungsplanänderung die Stellungnahme der DB mit dazugehöriger Abwägung vorzulegen.</p> <p>Die Anregungen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr sind mit dieser Planung zu beachten (u. a. Aufnahme des freizuhaltenden Sichtfeldes in die Planzeichnung). Ich bitte darum, mir spätestens im Genehmigungsverfahren zur parallelen 58. Flächennutzungsplanänderung die Stellungnahme mit dazugehöriger Abwägung vorzulegen.</p>	<p>Die Abbildung ist im Gutachten angepasst worden.</p> <p>Dem Landkreis wird die Stellungnahme des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes im Zuge des Genehmigungsverfahrens zur Flächennutzungsplanänderung vorgelegt.</p> <p>Der Abstand der Baugrenze zur K 131 beträgt mindestens 20 m. In Anbetracht dieses Abstandes einerseits und der mit ca. 5.385 Kfz/ 24 h relativ geringen Verkehrsbelastung andererseits erwartet die Gemeinde Rastede keine immissionsschutzrechtlichen Probleme. Zudem gelten für Industriegebiete nach der DIN 18005 keine Orientierungswerte, so dass Einschränkungen der industriellen Nutzung aufgrund von Verkehrslärmimmissionen von der K 131 nicht bestehen und Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich werden.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Ein entsprechender Antrag wird rechtzeitig gestellt.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen.</p> <p>Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat eine Stellungnahme zum Planverfahren abgegeben. Sie ist unter Punkt 4 in der Abwägungssynopse wiedergegeben.</p>



Gemeinde Rastede
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 genannte DIN-Vorschrift ist bei der Gemeinde, bei der der Bebauungsplan jederzeit eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit zu halten und hierzu ist nach der Rechtsprechung auch ein Hinweis in der Planurkunde erforderlich. Ich bitte um entsprechende Ergänzung.</p> <p>Diese textliche Festsetzung enthält im zweiten Satz des ersten Absatzes eine doppelte Verneinung und sollte daher überarbeitet werden.</p> <p>Der letzte Absatz dieser textlichen Festsetzung wird im schalltechnischen Gutachten des itap vom 13.09.2012 nicht empfohlen. Ich bitte daher um Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens bzw. um Begründung oder Streichung dieses Absatzes.</p> <p>Zur besseren Transparenz der Planung sollte die Planzeichenerklärung für Lärmemissionskontingente mit einem tatsächlich festgesetzten Lärmemissionskontingent übereinstimmen.</p> <p>Der Verfahrensvermerk zum Satzungsbeschluss ist noch überarbeitungsbedürftig (diese Planung enthält keine örtlichen Bauvorschriften).</p> <p>Abschließend bitte ich darum, die Aussage im Kapitel 3.2.1 der Begründung und im Kapitel 3.3 des Umweltberichts, zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung werde ein Pflanzgebot festgesetzt, zu streichen (es handelt sich um ein Erhaltungsgebot).</p>	<p>Der Anregung wird nachgekommen. Die textliche Festsetzung wird entsprechend redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Die textliche Festsetzung wird entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Auf den letzten Absatz der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird verzichtet.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Die Planzeichenerklärung wird entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Der Verfahrensvermerk wird entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend redaktionell angepasst.</p>
2	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 14.11.2012	<p>In unserem Schreiben vom 24.07.2012 – T la-785/12/Sa-Je – haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p>	<p>Das Schreiben des OOWV zur frühzeitigen Beteiligung wird nachstehend wiedergegeben. Die damalige Abwägung wird beibehalten. Die Begründung wurde bereits ergänzt.</p>



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake	<p><i>Im Bereich Ihres o. g. Bauvorhabens befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV.</i></p> <p><i>Sie werden gebeten, auf unsere Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen und die Bauarbeiten erst nach einer örtlichen Einweisung durch den zuständigen Dienststellenleiter in Westerstede Tel. 04488 - 845211 zu beginnen.</i></p> <p><i>Wir bitten um Beachtung der Hinweise.</i></p> <p><i>Da unsere Anlagen ständigen Veränderungen unterworfen sind, haben die anliegenden Pläne eine begrenzte Gültigkeitsdauer. Vor Baubeginn ist daher eine Aktualisierung der Planunterlagen erforderlich.</i></p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan eingestellt. Die vom OOWV bezeichnete Leitung verläuft innerhalb einer nicht überbaubaren Fläche, so dass eine direkte Beeinträchtigung der Leitung nicht zu erwarten ist.</i></p> <p><i>In der Begründung wird auf die Anforderungen zum Umgang mit der Leitung im Zuge der Realisierung der Planinhalte hingewiesen.</i></p>
3	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Theodor-Tantzen-Pl. 8 26122 Oldenburg 12.11.2012	<p>Gegen den Bebauungsplan Nr. 98 der Gemeinde Rastede bestehen aus der Sicht des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg folgende Bedenken:</p> <ol style="list-style-type: none">1. In dem vorgelegten Schallschutzgutachten sind – zur Ermittlung der Vorbelastung für bereits die bereits bebauten und im Bebauungsplan Nr. 15a festgesetzten uneingeschränkten Industriegebietsflächen – flächenbezogene Schalleistungspegel angenommen worden, die denen eines uneingeschränkten Gewerbegebietes oder allenfalls eines eingeschränkten Industriegebietes entsprechen (vgl. Tabelle 3 des Schalltechnischen Gutachtens der itap vom 13.09.2012, Projekt-Nr. 1887-12-a-iz).2. Weshalb die Prognosen unter Berücksichtigung der auf Seite 12 des Gutachtens genannten Annahmen erstellt wurden, ist aus dem Gutachten nicht ersichtlich.3. Insbesondere für die Fläche „Büfa“ kann sich dieses eingeschränkte Emissionskontingent nicht aus faktischen Nutzungsbeschränkungen durch die Nähe zur nächstgelegenen Wohnbebauung ergeben, da für die südlich davon gelegene Fläche ein gleiches Emissionskontingent/m² zur Verfügung steht, obwohl gerade diese Fläche wesentlich näher an die betrachteten Immissionsorte heranreicht.	<p>Die Gemeinde Rastede ist sich grundsätzlich der Immissionsproblematik im Industriegebiet Liethe bewußt. Die Gemeinde überprüft daher derzeit eine Überarbeitung des Bauungsplanes Nr. 15a unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Schallgutachtens. Dazu erwägt sie die Aufstellung eines separaten Änderungsverfahrens.</p> <p>Die Annahmen für den Bestand von Büfa sind korrigiert worden. Die Kontingentierung wurde neu berechnet.</p> <p>Die Annahmen für den Bestand von Büfa sind korrigiert worden. Die Kontingentierung wurde neu berechnet.</p>



Gemeinde Rastede
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg	<p>4. Da im Bebauungsplan Nr. 15a keine Emissionskontingente festgesetzt wurden, gilt hier das „Windhund-Prinzip“.</p> <p>5. Da die Vorbelastung aus dem B-Plan Nr. 15a nicht nachvollziehbar ermittelt wurde, kann das Schalltechnische Gutachten der itap vom 13.09.2012 nicht für die Berechnung der Emissionskontingente des Bebauungsplanes Nr. 98 herangezogen werden.</p> <p>Es wird vorgeschlagen,</p> <ul style="list-style-type: none">• das Schalltechnische Gutachtens der itap vom 13.09.2012 so zu überarbeiten, dass die darin getroffenen Annahmen und Ansätze nachvollziehbar sind oder• die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 15a mit zu überplanen und die Emissionskontingente entsprechend den Annahmen festzusetzen.	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 98. Die Auffassung des Gewerbeaufsichtsamtes zum Windhund-Prinzip wird von der Gemeinde geteilt.</p> <p>Die Annahmen für den Bestand von Büfa sind korrigiert worden. Die Kontingentierung wurde neu berechnet.</p> <p>Das Gutachten 1887-12-a-iz ist überarbeitet worden.</p> <p>Die Gemeinde überprüft daher derzeit eine Überarbeitung des Bauungsplanes Nr. 15a unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Schallgutachtens. Dazu erwägt sie die Aufstellung eines separaten Änderungsverfahrens.</p>
4	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 30.10.2012	<p>Das Plangebiet o.g. Bauleitpläne grenzt an die K 131 außerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt und wird über eine vorhandene Gemeindestraße an die K 131 angebunden. Die Belange der NLStBV-OL sind betroffen.</p> <p>Folgendes ist zu beachten:</p> <p>1. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an den überörtlichen Verkehr ist entsprechend der Vorgaben des § 24 (1) NStrG ausschließlich über die Gemeindestraße „Hohe Looge“ vorgesehen.</p> <p>Ich bitte, bei der Planung und Anlage der Zufahrt(en) von der Gemeindestraße auf das Betriebsgelände auf einen ausreichenden Abstand zwischen Einmündung der Gemeindestraße in die K 131 und Zufahrt zu achten, um eventuelle Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Kreuzungsbereiches zu vermeiden. Das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ sollte demgemäß auch im Einmündungsbereich der Gemeindestraße festgesetzt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird durch einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Wilhelmshavener Straße planungsrechtlich umgesetzt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Die Anregung bezieht sich inhaltlich jedoch auf die Ausführungsplanung. Die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt im Bereich der Straße „Hohe Looge“ im Bebauungsplan wird nicht für erforderlich gehalten.</p>



Gemeinde Rastede
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p>2. Im Einmündungsbereich der Gemeindestraße in die K 131 sind gemäß RAS-K-1 Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge freizuhalten.</p> <p>Die erforderlichen Schenkellängen betragen in der Fahrbahnnachse der übergeordneten Kreisstraße 200 m und in der untergeordneten Gemeindestraße 10 m vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße.</p> <p>Da das Sichtfeld nördlich der Einmündung teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, bitte ich, das freizuhaltende Sichtfeld darzustellen und folgenden Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes aufzunehmen:</p> <p>“Im freizuhaltenden Sichtfeld darf in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über den Fahrbahnen die Sicht nicht versperrt werden.“</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitpläne.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitpläne einschließlich Begründung.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits in der Begründung enthalten. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist aufgrund des abschließenden Festsetzungskatalogs des § 9 BauGB nicht möglich.</p> <p>Der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr werden die Ergebnisse der Abwägung zu gegebener Zeit mitgeteilt.</p> <p>Der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr werden zwei Exemplare übersandt.</p>



Gemeinde Rastede
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
5	DB Services Immobilien GmbH Immobilienbüro Bremen Kompetenzteam Bau- recht Bahnhofsplatz 14 28195 Bremen Schreiben vom 23.11.2012	<p>Die DB Services Immobilien GmbH, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.</p> <p>In direkter Nachbarschaft zum Planbereich der o. a. Bauleitplanung verläuft die planfestgestellte Eisenbahnstrecke 1522 Oldenburg – Wilhelmshaven von Bahn-km 15,82 bis 16,29 links der Strecke. Gemäß Ausbaustufe III der Streckensanierung ist hier ein zweigleisiger Streckenausbau vorgesehen. Das Plangebiet liegt ca. 22 m - 24 m zum neugeplanten, zum Plangebiet hin liegendem, Gleis. Der hier vorhandene Raum (DB- Grund) ist ausreichend für den Streckenausbau und für eine spätere Elektrifizierung der Strecke. Baustelleneinrichtungsflächen seitens der Bahn sind hier nicht geplant.</p> <p>Aus Sicht der Deutschen Bahn AG haben wir daher keine grundlegenden Bedenken gegen die o. a. Bauleitplanung, wenn folgende Auflagen und Hinweise beachtet werden:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Der Betrieb und der Bestand der planfestgestellten Bahnanlagen dürfen durch Ihre Planungen nicht unzulässig beeinflusst werden, auch dürfen sie der künftigen Streckenelektrifizierung nicht entgegenstehen.2. Bezüglich der durch den Eisenbahnbetrieb der DB ausgehenden Immissionen (z.B. Lärm, Erschütterungen, dynamische Schwingungen, Bremsstaub, elektromagnetische Beeinflussungen nach Streckenelektrifizierung), weisen wir auf den Bestandsschutz hin, damit hieraus später keine Forderungen abgeleitet werden können. Nach dem Prioritätsgrundsatz ist bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen, und eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der Deutschen Bahn aufzuerlegen.3. Im Hinblick auf die zu erwartenden Verkehre von und zum Jade-Weser-Port machen wir schon jetzt auf die Steigerung des Verkehrsaufkommens aufmerksam. Diese Steigerungen sind bei der Berechnung eines eventuellen Lärmgutachtens zu berücksichtigen (Qualifizierte Lärmprognose).	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind keine Beeinträchtigungen für den Betrieb und den Bestand der planfestgestellten Bahnanlagen durch die Inhalte dieser Bebauungsplanaufstellung erkennbar.</p> <p>Die Gemeinde weist im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eingeschränkte Industriegebiete aus. Aufgrund der geringen Schutzansprüche der innerhalb eingeschränkter Industriegebiete zulässigen Nutzungen sind im Grundsatz keine Konflikte zwischen den Auswirkungen des Eisenbahnbetriebes und den im Plangebiet zulässigen Nutzungen erkennbar.</p> <p>Die Gemeinde weist im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eingeschränkte Industriegebiete aus. Aufgrund der geringen Schutzansprüche der innerhalb eingeschränkter Industriegebiete zulässigen Nutzungen sind im Grundsatz keine Konflikte zwischen den Auswirkungen des Eisenbahnbetriebes und den im Plangebiet zulässigen Nutzungen erkennbar.</p>



Gemeinde Rastede
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung DB Services Immobilien GmbH	<p>4. Bezugnehmend auf den Bau des Regenrückhaltebeckens geben wir Ihnen unsere allgemeinen Forderungen bekannt:</p> <p>4.1 Bahnseitige Böschungsneigung des Beckens ohne besonderen Nachweis</p> <ul style="list-style-type: none">• oberhalb des Wasserspiegels - flacher als 1 : 2• unterhalb des Wasserspiegels - flacher als 1 : 3 <p>herstellen und auch während der Bauphase einhalten und nicht verändern.</p> <p>Bahnseitige Böschungsneigung des Beckens mit besonderem Nachweis</p> <ul style="list-style-type: none">• Neigung gemäß grundbautechnischen Gutachten. <p>4.2 Abstand der bahnseitigen Böschungskante des Beckens ohne besonderen Nachweis nur bei Bahndammhöhen bis 5,00 m bzw. Bahneinschnittstiefen bis 5,00 m</p> <ul style="list-style-type: none">• Abstand vom derzeitigen Dammfuß mind. 10,00 m• Abstand von DB-Grenze mind. 5,00 m <p>Bei Dammhöhen bzw. Einschnittstiefen von mehr als 5,00 m ist ein Nachweis erforderlich.</p> <p>5. Abwässer und Oberflächenwässer dürfen zur Bahn hin nicht abgeleitet werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss uneingeschränkt gewährleistet bleiben. Die Bahnentwässerung darf in keiner Form verändert werden. Eine eventuelle Ableitung aus dem RRB (z.B. Überlauf) bedarf der vorherigen Prüfung und einer schriftlichen Genehmigung.</p> <p>6. Bei Baumaßnahmen im Planbereich ist die Deutsche Bahn AG über die rechts im Briefkopf genannte Stelle zu beteiligen.</p> <p>Wir bitten um Zusendung des Abwägungsergebnisses und um weiterer Beteiligung im Planverfahren.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden im Rahmen der Detailplanung zum Regenrückhaltebecken berücksichtigt.</p> <p>Eine Ableitung von Abwässern und Oberflächenwässer aus dem Plangebiet zu den Anlagen der Bahn ist nicht vorgesehen. Eine Veränderung der Bahnentwässerung ist ebenfalls nicht Gegenstand dieser Änderung des Flächennutzungsplanes</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der DB Services Immobilien GmbH werden die Ergebnisse der Abwägung zu gegebener Zeit mitgeteilt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
------------	--------------------------------------------------------------	----------------------	---------------------------------------------------------------------

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle OL Nord, Schreiben vom 07.11.2012
2. E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 29.10.2012
3. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Schreiben vom 31.10.2012
4. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 24.10.2012
5. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 25.10.2012
6. Polizei Rastede, Schreiben vom 19.11.2012
7. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 16.11.2012
8. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Schreiben vom 29.10.2012



Gemeinde Rastede
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	BÜFA Gelcoat Plus GmbH & Co KG Hohe Looge 2 – 8 26180 Rastede 29.11.2012	<p>Wir lehnen den Entwurf des Bebauungsplanes in dieser Form ab, da wir befürchten dass durch die Festlegung von Planwerten für den Bereich Immissionsschutz – Lärm unsere genehmigten (z.B. 3-Schicht-Betrieb) und auch unsere zukünftigen Aktivitäten auf unserem Gelände zur Wilhelmshavener Straße hin eingeschränkt werden.</p> <p>Eine detaillierte Prüfung und Begründung der Einwendung behalten wir uns vor.</p>	<p>Das schalltechnische Gutachten wurde überarbeitet. Die Annahmen für den Bestand von Büfa sind korrigiert worden. Die in der Überarbeitung des Gutachtens (1887-12-b-iz) verwendeten Flächenschallquellen beruhen nicht weiter auf den Empfehlungen der NLÖ, sondern basieren auf der Baugenehmigung der Fa. Büsing und Fasch GmbH & Co. (Büfa), der ein Schallgutachten zugrunde liegt (s. Revisionsgutachten). Die Kontingentierung wurde entsprechend neu berechnet. Die Gemeinde Rastede geht davon aus, dass damit die Belange der Firma BÜFA ausreichend berücksichtigt wurden und die vorgetragenen Bedenken ausgeräumt werden konnten.</p>