

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 „Raiffeisenstraße / Finkenstraße“

gem. § 13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften

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

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

01.02.2022

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Avacon Netz GmbH / Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG
vertreten durch
DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG
Jacobistr. 3
31157 Sarstedt
2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
Hammerbrookstraße 44
20097 Hamburg
3. Nds. Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung Archäologie
Stützpunkt Oldenburg
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
4. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)
Am Wall 16-167
28195 Bremen
5. OOWV
Georgstr. 4
26919 Brake
6. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
Südwestpark 35
90449 Nürnberg
7. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Vahrenwalder Str. 236
30179 Hannover
8. Telekom Deutschland GmbH
Hannoversche Straße 6-8
49084 Osnabrück
9. EWE NETZ GmbH
Cloppenburger Str. 302
26133 Oldenburg

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 "Raiffeisenstraße /Finkenstraße" nach § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften; Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Die Entscheidung der Gemeinde, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, die Einhaltung der damit verbundenen speziellen Regelungen und die Beachtung der verfahrensrechtlichen Besonderheiten obliegen der Gemeinde in eigener planerischer Verantwortung.</p> <p>Die untere Landesplanungsbehörde bittet darum, in der Begründung in Kapitel 3.2 folgendes zu ergänzen: Direkt am Plangebiet angrenzend verläuft laut RROP 1996 mit der Raiffeisenstraße eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung, die auch eine regionale Bedeutung für den Busverkehr hat. Unweit des Plangebiets verläuft zudem von Norden nach Süden eine Haupteisenbahnstrecke.</p> <p>Die untere Denkmalschutzbehörde hat folgende Anregungen:</p> <p>Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Die Stellungnahme des Nieders. Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, ist weiterhin zu beachten.</p> <p>Die untere Wasserbehörde hat folgende Anregungen:</p> <p>Die geplante Entwässerung des Oberflächenwassers durch Versickerung über Rigolen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die geplante Rigolenanlage ist mit einem Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen.</p> <p>Die untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - hat folgende Anregungen:</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Begründung redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 der Gemeinde Rastede bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes aufgrund der vorgelegten Unterlagen Bedenken.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich von mehreren Gewerbebetrieben sowie von stark befahrenen Verkehrswegen (Bahn und Straße). Zur Überprüfung des Vorliegens immissionsseitiger Konflikte ist durch die ZECH Ingenieurgesellschaft mbH ein schalltechnischer Bericht erstellt worden.</p> <p>Verkehrslärm: Die Untersuchung hat ergeben, dass aufgrund der hohen verkehrstechnischen Belastung Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Außenbauteile des geplanten Gebäudes sind anhand der ermittelten Lärmpegelbereiche in Verbindung mit DIN 4109-1/-2:2018-01 zu dimensionieren (siehe TF 4). Aufgrund der hohen nächtlichen Beurteilungspegel ist für schutzbedürftige Räume zur Nachtzeit (Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer) die Installation von schallgedämmten Lüftungsanlagen vorgeschrieben worden (siehe TF 5). Aufgrund der hohen Beurteilungspegel zur Tageszeit sind Außenwohnbereiche nur zulässig, wenn sie mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen ausgestattet werden (siehe TF 6). Gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 4 bis 6 sind im Baugenehmigungsverfahren hierzu keine Nachweise vorzulegen, sondern lediglich, wenn von den Vorgaben abgewichen werden soll, weil dann eine gutachterliche Nachweiserführung erforderlich ist. Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen sollte generell im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.</p> <p>Anmerkung zum schalltechnischen Bericht: - In der Regel wird bei der Ermittlung der Verkehrslärmbelastungen zur Sicherheit ein 15-jähriger Prognosehorizont für den Straßenverkehr und ein 10-jähriger Prognosehorizont für den Schienenverkehr berücksichtigt. Gemäß Kapitel 7 wurde für den Straßenverkehr gemäß eines Verkehrsgutachtens ein Prognosehorizont von 9 Jahren (2030) und für den Schienenverkehr von 4 Jahren (2025) berücksichtigt. Für die Verkehrsdaten der Straße kann ein Prognosejahr 2030 akzeptiert werden, da zu erwarten ist, dass Änderungen der Verkehrsmenge sich aufgrund des hohen Ausgangsniveaus nur geringfügig auf die Beurteilungspegel auswirken würden.</p>	<p>Ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes muss sich generell an die getroffenen Festsetzungen halten. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren durch die Bauordnungsbehörde zu prüfen ist. Diese kann dafür soweit erforderlich Nachweise einfordern.</p> <p>Die Angaben zur Straßenverkehrsbelastung sind mit der Gemeinde Rastede abgestimmt. Der Argumentation, dass die Änderungen der Verkehrsmenge bei Berücksichtigung eines größeren Prognosezeitraums sich aufgrund des hohen Ausgangsniveaus nur geringfügig auf die Beurteilungspegel auswirken würden, wird zugestimmt und der Argumentation gefolgt. Es ergibt sich keine andere Beurteilung.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Für den Schienenverkehr sollte jedoch mindestens das Prognosejahr 2030 herangezogen werden, da mit einer Zunahme des Güterverkehrs nach Abschluss des Streckenausbaus zu rechnen ist.</p> <p>- Die Ermittlung der Lärmpegelbereiche nach Anlage 6 lässt sich aus den Beurteilungspegeln der Anlagen 3 und 5 nicht nachvollziehen. Da keine raumgenaue Betrachtung durchgeführt worden ist, wo ggf. Unterschiede aufgrund der Nutzung zwischen den relevanten Tageszeiträumen gemacht werden könnten, sind die Anforderungen allgemein vom relevanten Tageszeitraum abzuleiten. Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel (Differenz Tag/Nacht kleiner 10 dB) ist dies hier allerdings der Nachtzeitraum (vgl. Kapitel 8.2). Unter Berücksichtigung dieses Aspektes ergeben sich andere maßgebliche Außenlärmpegel als jene in Anlage 6.</p> <p>Gewerbelärm: Die ermittelten Beurteilungspegel gemäß TA-Lärm (Anlage 3) zeigen, dass im Erdgeschoss im Bestand bereits die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) für Mischgebiete überschritten werden. Es steht zu vermuten, dass die Ausweisung von bislang Mischgebiet (MI) auf das Urbane Gebiet (MU) lediglich erfolgen soll, da ansonsten die Immissionsrichtwerte zur Tageszeit nicht eingehalten werden können. In der Begründung ist darzulegen, aus welchen Gründen die Umwidmung eines Mischgebietes in ein Urbanes Gebiet erfolgt. Dies muss aus planungsrechtlichen Gründen erfolgen und darf nicht dazu verwendet werden, um offenbar bestehende Immissionskonflikte zu heilen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Bisherige Verkehrszahlen beruhen auf Angaben der Deutschen Bahn aus 2015. Nach Kenntnis des Gutachters beinhalten diese Daten bereits den Ausbau der Strecke und den zu erwartenden Mehrverkehr (JadeWeserPort)</p> <p>Bei den relevanten und den Geräuschquellen zugewandten Fassadenseiten des geplanten Neubaus handelt es sich nahezu ausschließlich um Wohnräume, sodass in der vorliegenden Untersuchung keine raumgenaue Untersuchung durchgeführt werden musste. Bei den Berechnungen des maßgeblichen Außenlärmpegels wurde entsprechend der DIN 4109 sowohl beim Straßen- als auch beim Schienenverkehr der Nachtzeitraum zuzüglich eines Zuschlags von 10 dB berücksichtigt, da die Differenz zwischen dem Beurteilungspegel Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A) beträgt. Durch die Berücksichtigung des Nachtzeitraums und des dazugehörigen Zuschlags von 10 dB wird der erhöhte Schutzanspruch während des Nachtschlafes entsprochen.</p> <p>Bei der Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels wurde weiterhin ein Maximalansatz berücksichtigt, da die Gewerbelärmsituation nicht nach den Berechnungsergebnissen der Anlage 3, sondern pauschal mit den maximal zulässigen Immissionsrichtwert tags unter Berücksichtigung der Gebietseinstufung berechnet wurde.</p> <p>Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 20 wird rein formell weder ein MI noch ein MU ausgewiesen. Gemäß § 12 BauGB ist die Ausweisung einer Baugebietskategorie der BauNVO im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erforderlich. Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die zulässigen Nutzungen in Anlehnung an die zulässigen Nutzungen im urbanen Gebiet gem. § 6a BauNVO definiert, insofern erfolgte die schalltechnische Untersuchung bezogen auf die Orientierungswerte für ein MU. Der festgesetzte Nutzungskatalog in Anlehnung an ein MU ergibt sich aus dem Vorhaben, das innerhalb des VBB realisiert werden soll. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Entsprechend der Vorhabenbeschreibung ist</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>In dem bestehenden Gebäude befindet sich eine Spielhalle. Für diese sind Betriebszeiten bis 00:00 Uhr in der Nacht genehmigt. Die zugehörigen Stellplätze befinden sich teilweise im rückwärtigen Grundstücksbereich. Durch die Schaffung neuer relevanter Immissionsorte zur Nachtzeit ergeben sich aufgrund der Spitzenpegelimmisionsrichtwerte Überschreitungen dieser, sodass ein Immissionskonflikt besteht/entsteht. Da in dem Geschäftsteil des Gebäudes drei Nutzungseinheiten untergebracht sind, können hierfür straßenseitig nicht genügend Stellplätze geschaffen werden, sodass sich nächtliche Immissionskonflikte nicht vermeiden lassen. Eine Möglichkeit bestünde darin, dass über eine textliche Festsetzung ein Betrieb der Nutzungseinheiten nach 22:00 Uhr ausgeschlossen wird.</p> <p>Anmerkungen zum schalltechnischen Bericht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für den Getränkemarkt und das Schuhgeschäft wurde gemäß Kapitel 4.1.1 eine Bewegungshäufigkeit von 0,137 Bewegungen/(Stunde * m² Netto-Verkaufsfläche) gemäß der Parkplatzlärmstudie angenommen. Nach Tabelle 33 der Parkplatzlärmstudie wäre für Discounter und Getränkemarkte jedoch eine Bewegungshäufigkeit von 0,17 Bewegungen/(Stunde * m² Netto-Verkaufsfläche) anzuwenden. - Bei der Auflistung der Zuschläge für die Parkplatzart (KPA) in Kapitel 4.1.1 ist ein Wert von 4 dB genannt. Gemäß der Berechnungstabelle in der Anlage 2.3 sind jedoch richtigerweise 5 dB gemäß Parkplatzlärmstudie berücksichtigt worden (redaktioneller Fehler). - In Kapitel 9.1 liegt beim ersten Spiegelstrich bei der Auflistung bzgl. der Mitarbeiter- und Kundenstellplätze ein redaktioneller Fehler vor. - Die genehmigten Betriebszeiten des Friseurbetriebes sind von 8 bis 19 Uhr werktags und 9 bis 17 Uhr sonntags. 	<p>hier insbesondere aufgrund der nicht gleichgewichtigen Nutzungsmischung ein MU eher als Referenz anzuwenden als ein MI.</p> <p>Der Festsetzungskatalog des § 9 BauGB beinhaltet keine Möglichkeit die Nutzungszeiten von Betrieben oder Stellplätzen zu regeln. Derzeit befindet sich keine Spielhalle in dem Gebäude. Aufgrund der bestehenden Genehmigung könnte der Eigentümer die Fläche aufgrund des Bestandsschutzes neu an einen Spielhallenbetreiber vermieten, sofern die genehmigten Stellplätze von der Neuplanung nicht überplant werden oder neue Wohnnutzungen näher als bestehende Wohnnutzungen an die Emissionsorte heranrücken. Bei Antrag auf Nutzungsänderungen der Spielhalle ist die immissionschutzrechtliche Verträglichkeit im Rahmen Genehmigungsverfahrens abschließend abzuarbeiten.</p> <p>Für den Getränkemarkt und das Schuhgeschäft wurden abweichend von der Tabelle 33 die niedrigeren Anhaltswerte aus der Tabelle 8 der Parkplatzlärmstudie bei den Berechnungen berücksichtigt, da bei der Berechnung der Parkplatzfrequentierung entsprechend Tabelle 33 auch Zählraten bei Discountern (Aldi, Lidl, Plus) an sog. „Aktionstagen“ berücksichtigt wurden. Da es sich im vorliegenden Fall nicht um einen Discounter mit entsprechenden Sonderaktionen handelt, sind die niedrigeren Ansätze aus Sicht des Gutachters auch vor dem Hintergrund, dass aufgrund der Dichte von Einzelhandel und Gewerbe/Dienstleistungsbetrieben von einer in der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigten „Sammelwirkung“ auszugehen ist, vertretbar.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Text handelt es sich um einen redaktionellen Fehler, der berichtigt wird. Es wurde mit dem richtigen Wert gerechnet. Es ergibt sich keine andere Beurteilung.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt und im Gutachten redaktionell berichtigt. Aus der Verfeinerung der textlichen Dokumentation ergeben sich keine anderen Beurteilungen der Einwirkungen auf schützenswerten Nutzungen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>- Die Spielhalle besitzt Betriebszeiten bis 00:00 Uhr. Gewerbliche Stellplatzbewegungen sind auch zur Nachtzeit zu berücksichtigen.</p> <p>- Die Anlage 2 sollte um die Stundendarstellung der Stellplätze erweitert werden.</p> <p>Die untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Bauaufsicht - hat aus bauordnungsrechtlicher Sicht folgende Anregungen:</p> <p>Da vermutlich die gesamte Länge des rückwärtigen Baufensters (überbaubare Grundstücksfläche) mit dem Neubau ausgefüllt wird, sollte in Straßenmitte in Mitte des Baufensters die untere Bezugshöhe in die Planzeichnung eingetragen werden. Ein entsprechender Hinweis kann in die textliche Festsetzung Nr. 2 übernommen werden.</p> <p>Zur Festsetzung Nr. 3: In der vorderen Nutzungsfläche scheint bereits die Fläche zu 100 % versiegelt zu sein. Soll eine Entsiegelung stattfinden? Und wenn ja, wo?</p> <p>Es muss ein Hinweis aufgenommen werden, dass das Garagengeschoss nicht auf die Geschossigkeit mit anzurechnen ist, da die Niedersächsische Bauordnung Garagengeschosse nicht explizit von den Vollgeschossen herausnimmt, sobald die Höhe eines Vollgeschosses grundsätzlich gegeben ist (also $\geq 2,20$ m).</p> <p>Die Anzahl der Stellplätze muss wie folgt ergänzt werden: Für den Frisör wurden in den genehmigten Bauvorlagen zu dem Aktenzeichen B 1511/2019 5 Stellplätze zugeordnet/zugewiesen. Erforderlich sind nach $94 \text{ qm Nutzfläche} \times \text{i.M. } 35 \text{ Stellplätze/qm}$ ergeben erforderliche 2,68 Stellplätze (aufgerundet 3).</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und der Hinweis redaktionell in der Planzeichnung dargestellt.</p> <p>Wie der Begründung zu entnehmen ist, muss die zulässige Versiegelung auf das gesamte Grundstück bezogen erreicht werden und nicht in den einzelnen durch die Nutzungsabgrenzung unterteilten Teilbereichen. Die Aufnahme der GRZ in zwei unterschiedliche Nutzungsschablonen erfolgte nur aus darstellerischen Gründen aufgrund der unterschiedlichen Höhenfestsetzungen. Gegenüber dem Bestand ist eine Entsiegelung entlang der Finckenstraße vorgesehen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und der Vorhabens- und Erschließungsplan sowie die Vorhabenbeschreibung entsprechend redaktionell angepasst.</p>

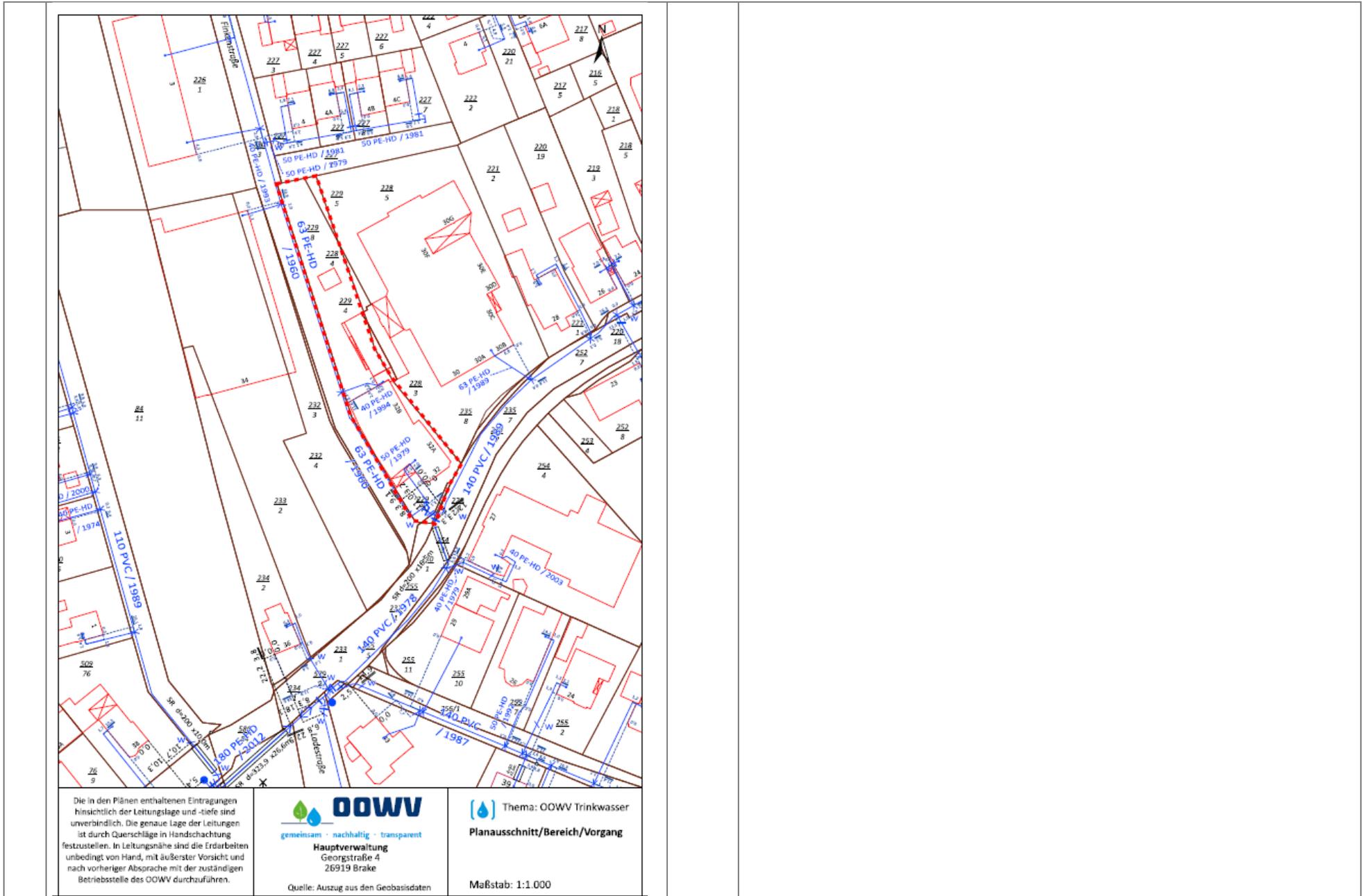
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Anzumerken ist auch, dass in den letzten Baugenehmigungen, u. a. B 1511/2019, an der Grundstücksecke Raiffeisenstraße/Finkenstraße 5 Kfz-Einstellplätze genehmigt wurden bzw. als Bestand übernommen wurden, die von der Finkenstraße erschlossen werden. Im Erschließungsplan sind jedoch nur 4 Stellplätze eingezeichnet. Der Mehrbedarf an Stellplätzen könnte über die Fläche an der Raiffeisenstraße abgedeckt werden. Nach Aussage des Entwurfsverfassers Herrn Grafe und gem. Luftbildern ist auch eine entsprechende Zufahrt von der Raiffeisenstraße vorhanden. Mindestens 1 Stellplatz sollte auch behindertengerecht sein, da mindestens 1 Wohnung rollstuhlgerecht ausgebildet werden soll.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht ergeben folgende Anregungen:</p> <p>Es wird empfohlen, die farblichen Signaturen für eventuelle zukünftige farblose Abschriften in schwarz/weiß zu ergänzen und die Planzeichenerklärung um das bekannte und übliche Planzeichen "überbaubare Fläche/nicht überbaubare Fläche" zu ergänzen.</p>	<p>Die Lesbarkeit einer entsprechenden Darstellung wird geprüft.</p>
<p>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg</p>	
<p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.</p> <p>Westlich des Plangebiets verläuft in circa 45 m Entfernung die Bahnstrecke 1522 Oldenburg - Wilhelmshaven, Bahn-km 12,578 - 12,745. Wir bitten daher die folgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise zu beachten:</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p>	<p>Hinsichtlich des Verkehrslärms ausgehend von der Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven sowie von der Raiffeisenstraße wurde von der ZECH Ingenieurgesellschaft eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden unter Berücksichtigung der konkret geplanten Bebauung sowie dem bestehenden Wohn- und Geschäftshaus an der Mehrzahl der Fassaden aller Geschosse überschritten. Im Bebauungsplan werden dazu textliche Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen und die berechneten geschossabhängigen Lärmpegelbereiche übernommen. Aufgrund der Entfernung zwischen</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p> <p>Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig.</p> <p>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-)Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p> <p>Auf das Bahnprojekt "Ausbaustrecke (ABS) Oldenburg - Wilhelmshaven" weisen wir vorsorglich hin. Weitere Informationen zum Projekt finden Sie im Internet unter https://www.oldenburg-wilhelmshaven.de/.</p> <p>Wir bitten Sie uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zuzusenden.</p>	<p>Bahnstrecke und Plangebiet wird nicht von anderweitigen beeinträchtigenden Immissionen im Plangebiet ausgegangen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die in Verbindung mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 ermöglichten Nutzungen ist nicht mit der Installation von für magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Entfernung zwischen Plangebiet und Bahnanlagen sowie der geplanten Höhe baulicher Anlagen ist nicht von einem Überschwenken der Bahnfläche auszugehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bitte wird berücksichtigt.</p>
<p>Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg</p>	
<p>seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem zur Innenverdichtung vorgesehenen Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.</p>		
<p>Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) Am Wall 16-167 28195 Bremen</p>		
<p>wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Wir begrüßen, dass Aussagen zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung enthalten sind. Wir möchten Sie jedoch bitten, die Aussagen zu korrigieren.</p> <p>Bei der in der Begründung genannten Haltestelle muss es sich um die Bushaltestelle „Raiffeisenstr. 20“ handeln. Diese wird zur Zeit von keiner Buslinie bedient. Zwischen den geplanten Wohneinheiten für Mitarbeitende und Auszubildende und der Bäckerei besteht kein Angebot im Busverkehr.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Bahnhofes Rastede, der von den Regionalexpresslinien RE18 und RE19 bedient wird. Mit diesen Linien gibt es Verbindungen nach Wilhelmshaven, Oldenburg und Bremen. Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.</p>		<p>Der Anregung wird gefolgt und die Aussagen in der Begründung redaktionell korrigiert.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>OOWV Georgstr. 4 26919 Brake</p>		
<p>wir haben die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen. Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen – überbaut werden.</p>		<p>Die nebenstehenden Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Aktuell reicht der Versorgungsdruck an heißen Sommertagen in der Abendspitze entsprechend DVGW W 400-1 lediglich aus, um eingeschossige Bebauung druckgerecht mit Trinkwasser zu versorgen. Es ist davon auszugehen, dass bei zweigeschossiger Bebauung eine Druckerhöhungsanlage vom Kunden zu installieren ist.</p> <p>Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Bestandhydranten im Umfeld und neue Hydranten im Plangebiet können 72 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung bei Einzelentnahme für den Grundschutz des Plangebietes bereitstellen.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgelunden) besteht durch den OOWV nicht.</p> <p>Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mög-</p>	<p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich nur Hausanschlüsse, für die keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt werden.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>liche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes, gerne auch digital, gebeten.</p>	<p>Der Bitte wird gefolgt.</p>



Anregungen	Abwägungsvorschläge																																																																														
<p>Telefónica Germany GmbH & Co. OHG Südwestpark 35 90449 Nürnberg</p>																																																																															
<p>aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> durch das Plangebiet führen 3 Richtfunkverbindungen hindurch die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 114551813 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 15 m und 45 m über Grund die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 114530152_114550360 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 25 m und 65 m über Grund <hr/> <p>Stellungnahme / Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 – „Raiffeisenstraße/Finkenstraße“</p> <p>RICHTFUNKTRASSEN</p> <p>Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu m</p> <table border="1" data-bbox="215 858 1084 995"> <thead> <tr> <th>Richtfunkverbindung</th> <th colspan="3">A-Standort</th> <th colspan="3">in WGS84</th> <th colspan="3">Höhen</th> </tr> <tr> <th>Linknummer A-Standort B-Standort</th> <th>Grad</th> <th>Min</th> <th>Sek</th> <th>Grad</th> <th>Min</th> <th>Sek</th> <th>NHN</th> <th>ü. Grun</th> <th>Antenne</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>114551813 126991447 126990114</td> <td>53° 14'</td> <td>22.32"</td> <td></td> <td>8° 10'</td> <td>33.36"</td> <td></td> <td>19</td> <td>29</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>114530152 126991778 126990182</td> <td>53° 16'</td> <td>23.21"</td> <td></td> <td>8° 10'</td> <td>38.391"</td> <td></td> <td>12</td> <td>47</td> <td>59</td> </tr> <tr> <td>114550360 126991778 126990182</td> <td colspan="3">Wie Link 114530152</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Legende</p> <p>in Betrieb</p> <hr/> <p>iehereen Metern vorstellen.</p> <table border="1" data-bbox="215 1209 676 1347"> <thead> <tr> <th>B-Standort</th> <th colspan="3">in WGS84</th> <th colspan="3">Höhen</th> </tr> <tr> <th>Grad Min Sek</th> <th>Grad</th> <th>Min</th> <th>Sek</th> <th>NHN</th> <th>ü. Grun</th> <th>Antenne</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>53° 15' 5.76"</td> <td>8° 11'</td> <td>41.54"</td> <td></td> <td>21</td> <td>23,2</td> <td>44,2</td> </tr> <tr> <td>53° 8' 31.293"</td> <td>8° 14'</td> <td>31.120"</td> <td></td> <td>4</td> <td>77</td> <td>81</td> </tr> </tbody> </table>	Richtfunkverbindung	A-Standort			in WGS84			Höhen			Linknummer A-Standort B-Standort	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	NHN	ü. Grun	Antenne	114551813 126991447 126990114	53° 14'	22.32"		8° 10'	33.36"		19	29	48	114530152 126991778 126990182	53° 16'	23.21"		8° 10'	38.391"		12	47	59	114550360 126991778 126990182	Wie Link 114530152									B-Standort	in WGS84			Höhen			Grad Min Sek	Grad	Min	Sek	NHN	ü. Grun	Antenne	53° 15' 5.76"	8° 11'	41.54"		21	23,2	44,2	53° 8' 31.293"	8° 14'	31.120"		4	77	81	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
Richtfunkverbindung	A-Standort			in WGS84			Höhen																																																																								
Linknummer A-Standort B-Standort	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	NHN	ü. Grun	Antenne																																																																						
114551813 126991447 126990114	53° 14'	22.32"		8° 10'	33.36"		19	29	48																																																																						
114530152 126991778 126990182	53° 16'	23.21"		8° 10'	38.391"		12	47	59																																																																						
114550360 126991778 126990182	Wie Link 114530152																																																																														
B-Standort	in WGS84			Höhen																																																																											
Grad Min Sek	Grad	Min	Sek	NHN	ü. Grun	Antenne																																																																									
53° 15' 5.76"	8° 11'	41.54"		21	23,2	44,2																																																																									
53° 8' 31.293"	8° 14'	31.120"		4	77	81																																																																									

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.</p>  <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 – „Raiffeisenstraße/Finkenstraße“</p> <p>Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt- zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.</p> <p>Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegende Skizze mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s.o. festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>Der Hinweis wird im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Richtfunkstrecke und der horizontale Schutzkorridor redaktionell in der Planzeichnung dargestellt werden. Aus der Stellungnahme ergibt sich, dass der vertikale Schutzabstand der Richtfunkstrecken in einer Höhe von 15 m bzw. 25 m beginnt. Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan auf maximal 12 m begrenzt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand für Mittellinie von mindestens +/-15 m eingehalten werden.</p> <p>Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.</p>	<p>Für untergeordnete, technisch bedingte Bauteile wie Schornsteine kann diese Höhe überschritten werden. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis redaktionell aufgenommen, dass der Schutzbereich der Richtfunkstrecke freigehalten werden muss.</p> <p>Der Bitte wird im Fall von Planungsänderungen gefolgt.</p>
<p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover</p>	
<p>Stellungnahme 1: wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 09.11.2021.</p> <p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH <p>Stellungnahme 2: wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 09.11.2021.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>Anlagen: Lageplan(-pläne)</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei der bestehenden Leitung handelt es sich um einen Hausanschluss.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Telekom Deutschland GmbH Hannoversche Straße 6-8 49084 Osnabrück Deutschland</p>	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.</p>
<p>EWE NETZ GmbH Cloppenburger Str. 302 26133 Oldenburg</p>	
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, über-</p>	<p>Die in der Stellungnahme vorgebrachten Hinweise werden berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>baut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:</p>	

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-2308.</p>		

Anregungen von Bürgern

von keinem Bürger wurden Stellungnahmen vorgebracht.