



Gemeinde Rastede
Bebauungsplan Nr. 88 „Wohngebiet nördlich Havelstraße“
Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 23.05.2012	Mit Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 13.02.2012, die mir nicht vorliegt, scheint der Nachweis erbracht, dass Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben zu mit dieser Planung ermöglichten Nutzungen (Geruchsimmissionen) ausgeschlossen sind. Deshalb halte ich den Hinweis Nr. 4 für unglücklich formuliert, weil er m. E. den Eindruck erweckt, als sei ein öffentlich-rechtlicher Immissionsschutzanspruch verhandelbar. Ich empfehle deshalb, diesen Hinweis entweder anders zu formulieren oder zu streichen. Zur Frage des Wallheckenausgleiches gibt meine Untere Naturschutzbehörde noch einmal zu bedenken, dass erfahrungsgemäß viele Baugrundstücke aufgeschüttet werden und damit die Wahrnehmbarkeit der Wallkörper im Ortsbild verloren geht. Wallheckenschutzstreifen werden mit Kompostmieten, Sitzplätzen und standortfremden Anpflanzungen übergärtnert oder werden intensiv als Rasenflächen genutzt. Das ist nicht zuletzt die Folge einer Strategie, nach der (wie hier, s. textliche Festsetzung Nr. 6) keine öffentlichen, sondern private Grünflächen festgesetzt werden, ohne die Möglichkeit der Sicherstellung von Maßnahmen zu haben.	In dem nebenstehend angesprochenen Hinweis geht es um die Immissionen aus der landwirtschaftlichen Flächennutzung. Diese Immissionen sind als typisch für den ländlichen Bereich anzusehen und treten sporadisch auf. Der Hinweis macht lediglich potenzielle Bauinteressenten auf diesen Umstand aufmerksam. Der Hinweis wird daher nicht geändert. Die Wallhecke entlang der nördlichen Plangebietsgrenze weist keinen deutlich erkennbaren Wallkörper auf, wie im Umweltbericht dargelegt. Die Wahrnehmbarkeit der Struktur an sich wird zudem durch die Sicherung des Gehölzbestandes bestehen bleiben. 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 abzustellen, da bei Zuwiderhandlungen durchaus ordnungsrechtliche Möglichkeiten bestehen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Aus diesem Grund sollte aus naturschutzfachlicher Sicht der vorhandene Gehölzbestand als zu erhalten festgesetzt werden. Die Verluste der Wallheckenfunktion sind im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Ein entsprechender Antrag zum Nachweis der Kompensation der beeinträchtigten Werte und Funktionen der Wallhecken im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland ist vor Satzungsbeschluss bei meiner Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Zum Nachweis der fehlenden Kompensationswerteinheiten im Flächenpool der Gemeinde Rastede bittet – wie zugesagt – meine Untere Naturschutzbehörde noch um Übersendung einer aktuellen Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde. Die Oberflächenentwässerungsplanung ist meiner Unteren Wasserbehörde noch zur Genehmigung vorzulegen. Ich bitte darum, die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 11.05.2012 zu beachten und angesichts der Nähe des Plangebietes zur A 29, zur A 293 und zu den Kreisstraßen 131 und 144 den Nachweis zu führen, dass Verkehrslärmkonflikte ausgeschlossen sind.	Die Gemeinde Rastede hält deshalb – auch unter Berücksichtigung der bereits vorgenommenen Anpassung der Wallheckenbilanzierung zur Berücksichtigung von Funktionsminderungen durch die heranrückende Bebauung – weitere Anpassungen der getroffenen Festsetzungen oder des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen nicht für erforderlich. Die Gemeinde Rastede wird einen entsprechenden Antrag zum Nachweis der zur Wallhecken-Kompensation vorgesehenen Maßnahmen im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland vor Satzungsbeschluss bei der Unteren Naturschutzbehörde stellen. Der Bitte wird entsprochen, eine aktuelle Übersicht wird der Unteren Naturschutzbehörde zugesandt. Der Anregung wird nachgekommen. Ein entsprechender Genehmigungsantrag wird gestellt. Der Anregung wurde nachgekommen. Ein entsprechendes Schallgutachten wurde für die parallel aufgestellte 54. Flächennutzungsplanänderung erstellt (ted technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Schallimmissionsprognose im Rahmen der 54. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede; Bremerhaven, 19.06.2012). Die Wohnbauflächendarstellung der 54. Flächennutzungsplanänderung geht in nördlicher Richtung über die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete im Rahmen dieses Bebauungsplanes Nr. 88 hinaus und erstreckt sich bis zum Brombeerweg. Im Zuge des Schallgutachtens wurden die Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr auf den benachbarten Verkehrswegen ermittelt und beurteilt. Die wesentlichen Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben: Die Schallgutachter haben die Geräuschemissionen durch die BAB A 29, die BAB A 293 sowie dem Zubringer von der BAB A 29 auf die BAB A 293 in Fahrtrichtung Loy berücksichtigt. Die Eingangsdaten basieren auf einer bundesweiten Verkehrszählung aus dem Jahr 2010. Desweiteren wurden die Geräuschemissionen durch die Oldenburger Straße K 131, die Braker Chaussee K 135, die Butjadinger Straße K 143 und die Schulstraße K 144 berücksichtigt. Die Eingangsdaten auf diesen Verkehrswegen basieren auf Zählungen mit automatischen Zähleinrichtungen, die durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr im Jahr 2011 durchgeführt wurden. Bezogen auf einen Prognosehorizont für das Jahr 2030 wurde eine Verkehrszunahme von 1 % berücksichtigt.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Ich empfehle, die Präambel (Rechtsgrundlage für örtliche Bauvorschriften: § 84 der Niedersächsischen Bauordnung) redaktionell anzupassen. Ich empfehle nochmals, den Verfahrensvermerk zur öffentlichen Auslegung um die Dokumentation der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahme zu ergänzen. Die Bekanntmachung der Auslegung in der Nordwest-Zeitung am 15.05.2012 sollte ebenfalls Eingang in diesen Verfahrensvermerk finden.	Die ermittelten Immissionsraster zeigen, dass tagsüber in <u>Erdgeschosshöhe</u> der nach der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete geltende Orientierungswert von 55 dB(A) in einem Teilbereich des Plangebietes überschritten wird. Die Überschreitung beträgt an der westlichen Plangeietsgrenze 1 dB. In der Nachtzeit wird der Orientierungswert im gesamten Planbereich überschritten. Die Überschreitung beträgt an der westlichen Plangeietsgrenze maximal 3 dB, an der östlichen Grenze 1 dB. In Höhe des <u>Dachgeschosses</u> stellt sich tagsüber der Bereich mit einer Orientierungswertüberschreitung ausgedehnter dar. Die Überschreitung beträgt an der westlichen Plangeietsgrenze maximal 2 dB. In der Nachtzeit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten. Die Überschreitung beträgt an der östlichen Plangeietsgrenze 2 dB und an der westlichen Grenze maximal 4 dB. Im südlichen Bereich des Plangebietes stellen sich die Überschreitungen geringer dar, da sich durch die vorgelagerten Gebäude an der Oldenburger Straße, der Memelstraße und der Havelstraße Pegelminderungen durch Abschirmungen ergeben. Etwaige Bebauungen innerhalb des Plangebietes bewirken ebenfalls Pegelminderungen, so dass nach der ersten oder zweiten Baureihe ausgehend von der westlichen Plangeietsgrenze nachts nur noch geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten sind. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden im gesamten Plangebiet eingehalten. Um dem Schutzzweck innerhalb von Wohnräumen Rechnung zu tragen, haben die Schallgutachter Lärmpegelbereiche ermittelt. Für das gesamte Plangebiet hat sich der Lärmpegelbereich II ergeben. Belange des Immissionsschutzes stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 damit nicht entgegen. Die Begründung wird um die vorstehenden Ausführungen redaktionell ergänzt. Im Bebauungsplan wird der Lärmpegelbereich II festgesetzt. Der Anregung wird nachgekommen. Die Präambel wird entsprechend angepasst. Der Anregung wird nachgekommen. Der Verfahrensvermerk wird entsprechend ergänzt.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1a	Fortsetzung Landkreis Ammerland Landkreis Ammerland 23.08.2012	Der Bestandsplan Biotoptypen und Nutzungen sollte wie im Begründungsvorentwurf als Anhang dem Umweltbericht formell zugeordnet werden (s. Inhaltsverzeichnis). Mit Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 13.02.2012, die mir nicht vorliegt, scheint der Nachweis erbracht, dass Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben zu mit dieser Planung ermöglichten Nutzungen (Geruchsimmissionen) ausgeschlossen sind. Deshalb halte ich den Hinweis Nr. 4 weiterhin für unglücklich formuliert, weil er m. E. den Eindruck erweckt, als sei ein öffentlich-rechtlicher Immissionsschutzanspruch verhandelbar. Ich empfehle deshalb, diesen Hinweis entweder anders zu formulieren oder zu streichen und bitte um Vorlage der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer spätestens im Genehmigungsverfahren zur parallelen 54. Flächennutzungsplanänderung. Zur Frage des Wallheckenausgleichs gibt meine Untere Naturschutzbehörde noch einmal zu bedenken, dass erfahrungsgemäß viele Baugrundstücke aufgeschüttet werden und damit die Wahrnehmbarkeit der Wallkörper im Ortsbild verloren geht. Wallheckenschutzstreifen werden mit Kompostmieten, Sitzplätzen und standortfremden Anpflanzungen übergärtnert oder werden intensiv als Rasenflächen genutzt. Das ist nicht zuletzt die Folge einer Strategie, nach der (wie hier, s. textliche Festsetzung Nr. 6) keine öffentlichen, sondern private Grünflächen festgesetzt werden, ohne die Möglichkeit der Sicherstellung von Maßnahmen zu haben. Aus diesem Grund sollte aus naturschutzfachlicher Sicht der vorhandene Gehölzbestand als zu erhalten festgesetzt werden. Die Verluste der Wallheckenfunktion sind im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Ein Nachweis der Kompensation der beeinträchtigten Werte und Funktionen der Wallhecken ist vor Satzungsbeschluss bei meiner Unteren Naturschutzbehörde zu führen. Zum Nachweis der fehlenden Kompensationswerteinheiten im Flächenpool der Gemeinde Rastede bittet - wie zugesagt - meine Untere Naturschutzbehörde auch um Übersendung einer aktuellen Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde.	Der Anregung wird nachgekommen. Der Bestandsplan wird an den Teil II (Umweltbericht) angefügt. In dem nebenstehend angesprochenen Hinweis geht es um die Immissionen aus der landwirtschaftlichen Flächennutzung. Diese Immissionen sind als typisch für den ländlichen Bereich anzusehen und treten sporadisch auf. Der Hinweis macht lediglich potenzielle Bauinteressenten auf diesen Umstand aufmerksam. Der Hinweis wird daher nicht geändert. Die Wallhecke entlang der nördlichen Plangebietsgrenze weist keinen deutlich erkennbaren Walkörper auf, wie im Umweltbericht dargelegt. Die Wahrnehmbarkeit der Struktur an sich wird zudem durch die Sicherung des Gehölzbestandes bestehen bleiben. 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 abzustellen, da bei Zuwiderhandlungen durchaus ordnungsrechtliche Möglichkeiten bestehen. Die Gemeinde Rastede hält deshalb – auch unter Berücksichtigung der bereits vorgenommenen Anpassung der Wallheckenbilanzierung zur Berücksichtigung von Funktionsminderungen durch die heranrückende Bebauung – weitere Anpassungen der getroffenen Festsetzungen oder des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen nicht für erforderlich. Die Gemeinde Rastede wird einen entsprechenden Antrag zum Nachweis der zur Wallhecken-Kompensation vorgesehenen Maßnahmen im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland vor Satzungsbeschluss bei der Unteren Naturschutzbehörde stellen. Der Bitte wird entsprochen, eine aktuelle Übersicht wird der Unteren Naturschutzbehörde zugesandt.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Der Bestandsplan Biotoptypen und Nutzungen sollte wie im Begründungsvorentwurf (s. dortiges Inhaltsverzeichnis) als Anhang dem Umweltbericht formell zugeordnet werden. Meine Untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass in der Nähe des Plangebietes laut Oldenburger Jahrbuch (Sonderdruck Rastede) ein Bodenfund östlich der Oldenburger Str. und beidseitig der Schulstraße verzeichnet ist. Danach handelt es sich um Dünenbildungen; ob Gräber dabei sind, ist fraglich. Sollten aus straßenverkehrlichen Gründen im Zuge der Kreisstraße 131 weitere Maßnahmen (Lichtsignalanlage/ Querungshilfe) erforderlich werden, so weist meine Straßenverkehrsbehörde darauf hin, dass die Kosten von der Gemeinde Rastede zu tragen wären. Ich empfehle abschließend, auch den Umweltbericht (Kapitel 2.3.6) um die neuen Erkenntnisse zum Verkehrslärm (s. Begründung, Kapitel 3.2.2) zu ergänzen.	Der Anregung wird nachgekommen. Der Bestandsplan wird an den Teil II (Umweltbericht) angefügt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen werden in der Begründung ergänzt. Zudem ist bereits folgender Hinweis in den Planunterlagen enthalten: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Umweltbericht wird entsprechend um die Aussagen zum Verkehrslärm/Immissionsschutz ergänzt
2	Deutsche Telekom Technik GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest PTI 12 PPB 3 Ammerländer Heerstraße 140 26129 Oldenburg 29.05.2012	Vielen Dank für die Ankündigung o. g. Baumaßnahme. Zur o. a. Planung haben wir bereits mit E-Mail vom 06.02.2012 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme vom 06.02.2012 wurden ebenfalls keine Bedenken vorgebracht.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	OOWV Georgstraße 4 26191 Brake 21.05.2012 und 30.05.2012 OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 09.02.2012	In unserem Schreiben vom 09.02.2012 – T la-147/12/Sa-Ca – haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen. Schreiben vom 30.05.2012 Zu den o. g. Vorhaben haben wir erst kürzlich Stellungnahme abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen. <i>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</i> <i>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</i> <i>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</i> <i>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 09.02.2012 wird nachstehend wiedergegeben. Die Abwägung wird beibehalten. Die redaktionellen Ergänzungen wurden bereits in den Planunterlagen berücksichtigt. <i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die nebenstehenden Hinweise ergänzt.</i> <i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die nebenstehenden Hinweise ergänzt.</i> <i>Der Hinweis wird im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft.</i>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<i>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</i> <i>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</i> <i>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</i> <i>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</i> <i>Im Interesse des der Gemeinde obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</i> <i>Für die Planung der Abwasser- und Trinkwasseranlagen im Baugebiet, ist ein verbindlicher Deckenhöhenplan des Straßenausbaus erforderlich!</i> <i>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</i> <i>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel.: 04488/845211, in der Örtlichkeit an.</i> <i>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</i>	<i>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich jedoch inhaltlich auf die Ausführungsplanung.</i> <i>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich jedoch inhaltlich auf die Ausführungsplanung. Die Eintragung von Unterflurhydranten im Bebauungsplan ist nicht sinnvoll und nicht erforderlich und ist Gegenstand der Ausführungsplanung. Der Anregung wird daher nicht nachgekommen.</i> <i>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich jedoch inhaltlich auf die Ausführungsplanung.</i> <i>Dem OOWV wird nach Abschluss des Verfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes übersandt.</i>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 11.05.2012	Das Plangebiet o. g. Bauleitpläne liegt südlich des Straßenzuges A 293/B 211, östlich des Autobahnkreuzes A 29/A 293 und der K 131 und nördlich der K 144. Vorgesehen ist die Ausweisung eines insgesamt rd. 7 ha großen Bereiches als Wohngebiet (davon rd. 3,9 ha für den Bebauungsplan Nr. 88). Die Belange der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) sind betroffen. Folgendes ist zu beachten: 1. Die verkehrliche Anbindung der Wohnbauflächen an das übergeordnete Straßennetz soll gemäß Ziff. 3.2.5 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ausschließlich über die Havelstraße zur K 131 oder K 144 erfolgen. Lediglich die Grünfläche soll eine Anbindung an den Brombeerweg erhalten. Ziff. 1 meiner Stellungnahme vom 23.02.2012 ist somit erledigt. 2. Das Plangebiet ist insbesondere durch die vom Verkehr auf der A 29, der A 293 und den Kreisstraßen ausgehenden Emissionen belastet. NLStBV-OL liegt eine Ermittlung der Emissionskontingente für die Gewerbeentwicklungsfläche des Büros ted. Bremerhaven vom 15.04.2011 (Projekt Nr. 11.035-5) vor. Dieser kann nicht entnommen werden, ob die vom Straßenverkehr ausgehenden Schallemissionen in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Den Begründungen der Bauleitpläne sind ebenfalls keine Angaben zu den Belastungen des Plangebietes durch den Straßenverkehrslärm und evtl. erforderlichen Schutzmaßnahmen zu entnehmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich wurde ein Schallgutachten für die parallel aufgestellte 54. Flächennutzungsplanänderung erstellt (ted technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Schallimmissionsprognose im Rahmen der 54. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede; Bremerhaven, 19.06.2012). Die Wohnbauflächendarstellung der 54. Flächennutzungsplanänderung geht in nördlicher Richtung über die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete im Rahmen dieses Bebauungsplanes Nr. 88 hinaus und erstreckt sich bis zum Brombeerweg. Im Zuge des Schallgutachtens wurden die Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr auf den benachbarten Verkehrswegen ermittelt und beurteilt. Die ermittelten Immissionsraster zeigen, dass tagsüber in <u>Erdgeschosshöhe</u> der nach der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete geltende Orientierungswert von 55 dB(A) in einem Teilbereich des Plangebietes überschritten wird. Die Überschreitung beträgt an der westlichen Plangeietsgrenze 1 dB. In der Nachtzeit wird der Orientierungswert im gesamten Planbereich überschritten, Die Überschreitung beträgt an der westlichen Plangeietsgrenze maximal 3 dB, an der östlichen Grenze 1 dB.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	Die in den Stellungnahmen vom 23.02.2012 und vom 11.50.2012 gegebenen Anregungen und Hinweise werden im aktuell vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde nicht geändert. Zu den vorliegenden Bauleitplänen sind keine Anregungen oder Hinweise vorzutragen. Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Bedenken und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitpläne. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung der gültigen Bauleitpläne.	Der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird das Ergebnis der Abwägung und eine rechtswirksame Flächennutzungsplanänderung nach Abschluss des Verfahrens übersandt.
Keine Anregungen und Bedenken hatten: 1. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 05.06.2012 und 23.08.2012 2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems, Schreiben vom 22.05.2012 3. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 08.05.2012 und 01.06.2012 und 25.07.2012 4. E.ON NETZ GmbH, Schreiben vom 09.05.2012 und 30.07.2012 5. Polizei Rastede, Schreiben vom 15.05.2012 6. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Ol-Nord, Schreiben vom 22.05.2012 7. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 14.05.2012 und 05.06.2012 und 02.08.2012 8. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 06.06.2012 und 14.08.2012			



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Klaus-Dieter Heydenreich Memelstraße 10 26180 Rastede 10.06.2012	Ich beziehe mich auf das mit Ihnen am 6. Juni 2012 geführte konstruktive Gespräch und auf mein Schreiben vom 5. Juni 2011 an die Gemeindeverwaltung Rastede. Aus dem in der NWZ am Anfang diesen Jahres veröffentlichten Bauplan konnte ich nicht entnehmen, dass in diesem Bauplan irgendeine Maßnahme, zum Beispiel in Form eines bewaldeten Schutzgürtels, angrenzend an mein Grundstück, Berücksichtigung bei der Aufstellung des Planes gefunden hat. Diese Maßnahme ist wegen der nicht unerheblichen Geräuscentwicklung durch meinen Gewerbebetrieb meiner Meinung nach zwingend notwendig. Gegen den von der Gemeindeverwaltung Rastede aufgestellten Bauplan erhebe ich deshalb Widerspruch. Ich weise noch einmal mit allem Nachdruck daraufhin, hier entsprechend neu zu planen und Schutzmaßnahmen wegen der Geräuscentwicklung durch meinen Gewerbebetrieb mit zu berücksichtigen. Bei den äußerst sparsam bemessenen Grundstücksgrößen von nur ca. 500 qm müsste doch ein entsprechend großer Abstand von meinem Grundstück für die Wohnbebauung hier eingeplant werden, um nicht zu einem späteren Zeitpunkt künstlich erzeugte Probleme mit den Erwerbern der Baugrundstücke zu bekommen. Auch sollte wegen des ländlichen Charakters der Landschaft nur eine eineinhalbgeschossige Bauweise zugelassen werden. Auch die Errichtung von Wohnsilos sollte hier unterbleiben.	Das Grundstück des Einwenders liegt bauplanungsrechtlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 der Gemeinde Rastede. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird das Grundstück als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Aus der Definition des Mischgebietes geht bereits hervor, dass ein hoher Anteil der zulässigen Nutzungen dem Wohnen vorbehalten bleibt. In der tatsächlichen Bestandssituation wird die Bebauung entlang der Memelstraße vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, so dass die Nutzungen des Einwenders bereits auf diese Wohnnutzungen Rücksicht nehmen müssen. Durch den Bebauungsplan Nr. 88 rückt ein Allgemeines Wohngebiet an die östliche Grenze des Grundstückes des Einwenders heran (betroffenen hiervon werden maximal zwei zukünftige Baugrundstücke sein). Das direkte Angrenzen von Baugebieten ist immer dann zulässig, wenn es sich um sogenannte benachbarte Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) handelt. Im vorliegenden Fall ist dieser Umstand durch das bestehende Mischgebiet und das heranrückende Allgemeine Wohngebiet gegeben. Da im Mischgebiet grundsätzlich geringfügig höhere Immissionen verursacht werden können und dementsprechend auch hinzunehmen sind, können im Grenzbereich der beiden Baugebiete auch im Allgemeinen Wohngebiet geringfügig erhöhte Immissionen auftreten. Diese sind jedoch von den Nutzern des Allgemeinen Wohngebietes hinzunehmen. Zusätzliche Schutzabstände sind daher nicht erforderlich. Die Gemeinde wird die potentiellen Erwerber auf den Grenzbereich der Grundstücke hinweisen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Grundstücksgrößen von 500 qm definiert. Vielmehr bewegen sich die Grundstücksgrößen nach dem städtebaulichen Konzept, das Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes war, im Wesentlichen im Bereich zwischen 600 und 700 qm. Die genaue Parzellierung der Flächen und damit auch die Grundstücksgrößen bleiben der nachfolgenden Vermarktung vorbehalten.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Klaus-Dieter Heydenreich		Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde weitere Grundstücke, entsprechend der bestehenden hohen Nachfrage, vorrangig für den Einfamilienhausbau zur Verfügung zu stellen. Im Hinblick auf diese Zielsetzung sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes definiert worden. Die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen ist dabei erforderlich, um moderne, am Markt derzeit sehr stark nachgefragte Bautypen (z.B. Typ Toscana Villa) realisieren zu können. Über die Definition der zulässigen Gesamthöhe der baulichen Anlagen wird jedoch sichergestellt, dass die Gebäude auch bei Ausnutzung der zwei Vollgeschosse in der Höhenentwicklung im Rahmen eines Gebäudes mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss bleiben. Durch die Festsetzungen einer Mindestgrundstücksgröße pro zulässiger Wohneinheit wird sichergestellt, dass keine unangemessene Verdichtung im Plangebiet entsteht.
2	Elke Augenstein Dr. Thomas Augenstein Havelstraße 19B Christa Kapscha Havelstraße 19A 26180 Rastede 19.08.2012	Wir sind Anlieger des geplanten Bebauungsgebietes und zwar Havelstr. 19A Eigentümerin Christa Kapscha und Havelstr. 19B Eigentümer Elke Augenstein und Dr. Thomas Augenstein. Die Unterzeichner sind selbstverständlich nicht grundsätzlich gegen den o. g. Bebauungsplan. Vor Inangriffnahme der Erschließungsarbeiten bedürfen nachfolgend aufgeführte Punkte einer einvernehmlichen Klärung: 1. In der Anlage zum Entwässerungskonzept ist der Sehachtdeckel an der Einmündung der östlichen Planstraße in die Havelstr. mit +18,00 NHN angegeben. Dies erscheint uns zu hoch. Unserer Meinung nach besteht die Gefahr, dass bei Starkregen mit Rückstau Wasser in unsere Häuser eindringen kann.	Die nebenstehend in der Stellungnahme formulierten Anregungen beziehen sich inhaltlich nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern auf Aspekte der nachfolgenden Erschließungsplanung bzw. auf sonstige Fragestellungen. Die Gemeinde wird die Anregungen, soweit sich diese auf die Erschließungsplanung beziehen, im Rahmen dieser prüfen. Die übrigen Anregungen werden mit den Einwendern erörtert. Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich durch die Anregungen keine Änderungen.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Elke Augenstein Dr. Thomas Augenstein Havelstraße 19B Christa Kapscha	2. An der Ostgrenze des Bebauungsplanes befindet sich ein Wasserzug, der im Bebauungsplan nicht eingezeichnet ist und auch nicht erwähnt wird, zumindest können wir keinen Hinweis erkennen. Nach Auskunft von Herrn Wilken, WaBo in Brake, handelt es sich um ein Gewässer dritter Ordnung. Die Aufreinigungspflicht dieser Gewässer obliegt nach den Festsetzungen des NWG den Eigentümern bzw. Anliegern des Gewässers. Die Käufer der an das Grundstück Havelstr. 19B nördlich angrenzenden Grundstücke müssen auf diesen Umstand hingewiesen werden und zur Aufreinigung verpflichtet werden. 3. Für den Grundstücksstreifen zwischen 19A und 19B besteht ein Überwegungs- und Leitungsrecht. Die befestigte Zuwegung aus Klinkerpflaster auf frostsicherem Unterbau gehört uns zu gleichen Teilen. Wir gehen davon aus, dass uns das Klinkerpflaster mit den Randeinfassungen zur Verfügung gestellt wird. 4. Auf o. g. Grundstücksstreifen stehen etliche Bäume und Sträucher. Es ist zu klären, wie mit der Bepflanzung verfahren werden soll. 5. Beim Grundstück 19A muss die Eingangssituation umgeplant und geändert werden. Ohne Kenntnis der Straßenplanung ist dies nur schwer möglich, wir bitten daher um Übersendung einer detaillierten Straßenplanung mit Bauzeitenplan rechtzeitig vor Inangriffnahme der Arbeiten. 6. Wir bitten darum, die Erschließungsarbeiten solange wie möglich über die westliche Planstraße laufen zu lassen. Bei unvermeidlichen Behinderungen bitten wir um rechtzeitige Information, u. A. deshalb, weil für Herrn Dr. Augenstein im Notfall jederzeit und kurzfristig das Herzzentrum im Klinikum Oldenburg erreichbar sein muss.	



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Elke Augenstein Dr. Thomas Augenstein Havelstraße 19B Christa Kapscha	7. Wie bereits unter 3. erwähnt, sind unsere Grundstücke über die Zuwegung erschlossen, Ver- und Entsorgung ist gesichert. Wir gehen davon aus, dass uns durch die geplanten Arbeiten zusätzliche Erschließungskosten nicht entstehen. 8. Wir gehen davon aus, dass unsere Adressen Havelstr. 19A und 19B Bestand haben. Zwecks Klärung der o.g. Punkte bitten wir um einen Gesprächstermin in Ihrem Hause oder auch bei uns vor Ort.	Die Verwaltung der Gemeinde steht für einen entsprechenden Termin zur Verfügung.