GEMEINDE RASTEDE
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 95
Kleibrok
„Zum Zollhaus - Erweiterung“

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

und

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

07.09.2012

Planungsbüro Diekmann & Mosebach
Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/911630 - Fax: 04402/911640
e-Mail: info@diekmann-mosebach.de

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden <u>keine</u> Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden
   Theodor-Tantzen-Platz 8
   26122 Oldenburg

2. E.ON Netz GmbH
   Betriebszentrum Lehrte - Leitungen
   Eisenbahnlängsweg 2 a
   31275 Lehrte

3. TenneT TSO GmbH
   Eisenbahnlängsweg 2 a
   31275 Lehrte

4. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
   Riethorst 12
   30659 Hannover

5. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
   Moslestraße 6
   26122 Oldenburg

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
   Ammerlandallee 12
   26655 Westerstede

2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
   Geschäftsbereich Oldenburg
   Kaiserstraße 27
   26122 Oldenburg

3. EWE Netz GmbH
   Zum Stadtpark 2
   26655 Westerstede

4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
   Georgstraße 4
   26919 Brake

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede		
	Meine immissionsschutzrechtlichen Anregungen sowie zur verkehrlichen Erschließung des Planbereiches im parallelen vorbereitenden Bauleitplanverfahren (53. Flächennutzungsplanänderung) gelten auch für diese Planung. Ich bitte um entsprechende Beachtung.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die immissionsschutzrechtlichen Anregungen sowie die Anregungen zur verkehrlichen Erschließung wurden wie folgt abgewogen:
	<u>Immissionsschutzrechtliche Anregungen</u> Mit dieser Bauleitplanung ist noch der Nachweis zu führen, dass Konflikte zwischen den mit dieser Planung ermöglichten Nutzungen (Gewerbelärm) und der landwirtschaftlichen Wohnnutzung (Wohngebäude an der Kleibroker Straße südöstlich des Plangebietes) sowie den Hotelnutzungen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen sind. Das landwirtschaftliche Wohngebäude an der Kleibroker Straße südöstlich des Plangebietes ist als relevanter Immissionspunkt in die Betrachtung einzubeziehen. Auch Hotelzimmer gelten als schutzbedürftige Räume, so dass auch nächstgelegene Hotelzimmer als Immissionspunkte in die Betrachtung einzubeziehen sind.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Wohnnutzung wurde das Schallgutachten aktualisiert. Unter Berücksichtigung dieser Wohnbebauung als weiteren Immissionspunkt ergeben sich für die Plangebietsfläche neue Lärmemissionskontingente. Die Planunterlagen werden im Weiteren hieran angepasst, wodurch der Bebauungsplan erneut ausgelegt wird. Da aktuell noch kein konkretes Nutzungs- und Bebauungskonzept für das geplante Hotelgelände vorliegt, erfolgt die schalltechnische Berücksichtigung der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Hotel- und Gästezimmer sowie Wohnnutzungen (u. a. Betriebsleiterwohnung) erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Gemeinde Rastede beruft sich hier weiterhin auf den Grundsatz der planerischen Zurückhaltung.
	Der landwirtschaftliche Betrieb muss außerdem bezüglich seiner Emissionen gesondert betrachtet werden, da dieser Hofstelle eine Biogasanlage zuzuordnen ist; auf der Hofstelle befindet sich z.B. in unmittelbarer Umgebung zum geplanten Vorhaben ein Blockheizkraftwerk (BHKW), so dass Schallemissionen als Eingangsparameter einzustellen sind. Das schalltechnische Gutachten ist entsprechend zu ergänzen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Planvorhaben bereits als gewerbliche Vorbelastung berücksichtigt. Nach nochmaliger Rücksprache mit dem Landkreis Ammerland ist eine Ergänzung des Schallgutachtens aus den folgenden Gründen nicht erforderlich: Wie in der Bauleitplanung üblich wurde der landwirtschaftliche Betrieb mit einer pauschalen Flächenschallquellen entsprechend der Gebietsausweisung (hier: Mischgebiet (MI)) belegt. Ein messtechnischer Nachweis wäre nicht zielführend, da es sich lediglich um eine Momentaufnahme der Geräuschsituation handeln würde und zukünftige Änderungen nicht erfasst würden. Vergleichsrechnungen mit Berücksichtigung der einzelnen Quellen einer Biogasanlage haben gezeigt, dass die Variante mit pauschaler Flächenquelle entsprechend der Gebietseinstufung den konservativen

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
			(sprich lauteren) Ansatz darstellt. In der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan wird hierauf im Weiteren hingewiesen.
	Die Biogasanlage auf der Hofstelle unterliegt aufgrund der gelagerten Gasmenge dem Störfallrecht, so dass Schutzabstände zu betrachten sind. In Abstimmung mit dem zuständigen staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg ist der Nachweis zu führen, dass ein Konflikt in dieser Hinsicht ausgeschlossen ist.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von 211 m zu der betreffenden Biogasanlage (Gärrestlager). In Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland und dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt ist dieser Abstand ausreichend. Eine Konflikt ist diesbezüglich somit nicht gegeben.
	Ich hatte mit Stellungnahme vom 12.01.2012 darum gebeten, in Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer den immissionsschutzrechtlichen Nachweis zu führen, dass Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben (auch Biogas) im Umfeld des Plangebietes und mit dieser Planung ermöglichten Nutzungen (z. B. Geruchsimmissionen) ausgeschlossen sind. Die in Kapitel 4.2.3 der Begründung zu dieser Planung angesprochene Stellungnahme der Landwirtschaftskammer liegt mir nicht vor, so dass mir gegenüber der Nachweis noch nicht geführt ist. Da es in der Vergangenheit wiederholt Beschwerden über Geruchsimmissionen im Bereich des bestehenden Hotels gab, empfiehlt meine Untere Bauaufsichtsbehörde dringend, ein Geruchsgutachten unter Berücksichtigung der dort bereits förmlich angefragten Erweiterung der Hofstelle um einen Rinderstall erstellen zu lassen. Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung kann ich erst nach Vorlage der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer und anschließender Stellungnahme meiner Unteren Bauaufsichtsbehörde hierzu vornehmen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die nachstehende Stellungnahme der Landwirtschaftskammer aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren vom 12.01.2012 wird dem Landkreis Ammerland spätestens im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachgereicht. Die Stellungnahme lautet wie folgt: *„Nordöstlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 600 m die Hofstelle des landwirt-schaftlichen Betriebes Detlef Helmers, Logemanns Damm 61, 26180 Rastede. In den Stallgebäuden der Hofstelle wird Rindviehhaltung betrieben. Südöstlich des Geltungsbereiches der 53. Flächennutzungsplanänderung befindet sich die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Christian Meyer-Hullmann, Kleibroker Str. 132, 26180 Rastede. Auf der Hofstelle wird seit 2011 eine Biogasanlage betrieben, in der Wirtschaftsdünger tierischer Herkunft und pflanzliche Erzeugnisse eingesetzt werden. Vom Hotel- und Gaststättenbetrieb "Zum Zollhaus" wird in der Biogasanlage anfallende Wärmeenergie zu Heizzwecken genutzt. Die Biogasanlage weist zum Plangebiet eine Entfernung von mindestens 130 m auf. Der Betrieb Christian Meyer-Hullmann plant außerhalb seiner in Kleibrok gelegenen Hofstelle einen Boxenlaufstall zum Halten von Milchkühen zu errichten. Der geplante Standort des Boxenlaufstalles weist zum Plangebiet eine Entfernung von über 600 m auf. Die Beurteilung der zu erwartenden Geruchsimmissionssituation ist anhand der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) des Landes Niedersachsen vorzunehmen. Hierzu können die VDI-Richtlinien Emissionsminderung Tierhaltung, die TA Luft oder Ausbreitungsberechnungen herangezogen werden.* *Nach der GIRL sind Geruchsimmissionen im Sinne des § 3 (1) des BImSchG als erhebliche Belästigungen anzusehen, wenn folgende Immissionswerte überschritten werden:*

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
			. *Wohn- und Mischgebiete: 0,10** . *Gewerbe-/Industriegebiete: 0,15* . *Dorfgebiete: 0,15* **Ein Immissionswert von 0,10 entspricht z. B. einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1GE/m³ in 10 % der Jahresstunden.* *Sonstige Gebiete, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, sind nach der GIRL entsprechend den Grundsätzen des Planungsrechtes den o. g. Gebietskategorien bzw. Baugebieten zuzuordnen. In Hinblick auf den Schutzanspruch vor Geruchsimmissionen kann das Plangebiet unseres Erachtens wie ein Dorfgebiet bewertet werden. Bei der Beurteilung der zu erwartenden Geruchsimmissionssituation ist auf Grundlage der Standortsituation gewährleistet, dass im Geltungsbereich der 53. Flächennutzungsplanänderung ein Immissions(grenz)wert in Höhe von 15 % eingehalten werden kann. Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung dieser Flächen sind zeitweilig auftretende Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen nicht zu vermeiden. Die in diesem Zusammenhang im Plangebiet möglichen Beeinträchtigungen sind zu tolerieren. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken.“*
	<u>Erschließung</u> Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches ist noch nicht abschließend geklärt. Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 31.07.2012 ist mit dieser Planung zu beachten. Für einen verkehrsgerechten Ausbau des „Logemanns Damm“ zur Anbindung an die K 133 wäre der Abschluss einer Vereinbarung gem. § 34 Abs. 1 NStrG mit meinem Träger der Straßenbaulast erforderlich. Die Kosten baulicher Veränderungen wären von der Gemeinde Rastede zu tragen. Der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg, wäre vorab ein Ausbauplan als Grundlage einer solchen Vereinbarung vorzulegen.		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der derzeit relativ geringen Verkehrsbelastung auf dem betroffenen Streckenabschnitt der Kleibroker Straße (1.390 Kfz/ 24 h gemäß Straßenverkehrszählung 2000) und dem Logemanns Damm ist der Ausbau des Logemanns Damm zur Anbindung an die K 133 aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Die Leistungsfähigkeit wird nach Inbetriebnahme des geplanten Hotel- und Gaststättengeländes seitens der Gemeinde geprüft. Sollten hierbei Verkehrsprobleme festgestellt werden wird die Gemeinde hierauf reagieren.
	Bei der Baumreihe an der Straße Logemanns Damm handelt es sich um einen geschützten Landschaftsbestandteil gemäß § 22 NAGBNatSchG.		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Einzelbäume befinden sich außerhalb des Plangebietes. Zur Berücksichti-

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Unmittelbar neben der Baumreihe ist im Kronentraufbereich der Bäume ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass durch mögliche Versiegelungen und Aufgrabungen die Bäume erheblich beeinträchtigt werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Bäume unter Erweiterung des Geltungsbereiches in das Plangebiet einzubeziehen und als zu erhalten festzusetzen sowie über textliche Festsetzungen im Kronentraufbereich der Bäume Versiegelungen und Aufschüttungen zu untersagen und bei Aufgrabungen Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Ich bitte diese Festsetzungen in Abstimmung mit dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) als zuständigem Träger der auch in meinem Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegten und mit dieser Planung als unterirdische Wasserleitung zu berücksichtigenden Fernwasserleitung vorzunehmen.		gung der genannten Belange wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Es sind die Schutzbestimmungen des nebenstehenden genannten geschützten Landschaftsbestandteiles zu beachten.
	Zum Nachweis der Ersatzmaßnahmen im Flächenpool der Gemeinde Rastede ist meiner Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Satzungsbeschluss eine aktuelle Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde zu übersenden.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Übersendung als Nachweis der angesetzten Kompensationswerteinheiten erfolgt von Seiten der Gemeinde.
	Um die Einhaltung der Gebäudehöhen (s. textliche Festsetzung Nr. 3) im Baugenehmigungsverfahren überprüfen zu können, ist es erforderlich, mit dieser Planung auch die Höhenlage der Bezugspunkte über NN festzusetzen.		Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Straßenhöhen auf dem Logemanns Damm bewegen sich gemäß der topographischen Aufnahme des Vermessers zwischen 11.52 m und 11.76 m über NN. Eine exakte NN-Höhenfestsetzung der Bezugspunkte ist entbehrlich.
	Ich vermisse die Planzeichenerklärung für das Planzeichen „GH“ und bitte um Ergänzung der Planzeichenerklärung.		Dem Hinweis wird gefolgt und die Planzeichnung entsprechend redaktionell angepasst.
	Die Umgrenzungslinie der Stellplatzfläche ist in diesem Planentwurf nicht mehr enthalten. Ich bitte die Planzeichnung zu ergänzen, um vor allem das Missverständnis auszuräumen, entlang der Kreisstraße könnte ein Bauteppich festgesetzt sein.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Umgrenzungslinie der Stellplatzflächen ist in der schwarz-weiß-Fassung des Bebauungsplanentwurfs nicht mehr enthalten. Die Planzeichnung wird diesbezüglich redaktionell angepasst.
	Da diese Planung insbesondere die Erweiterung eines Hotelbetriebes ermöglichen soll, ist die Aufzählung der schutzbedürftigen Räum in der textlichen Festsetzung Nr. 5 um Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten (s. a. DIN 4109, Tabelle 8) zu ergänzen.		Dem Hinweis wird gefolgt und die textliche Festsetzung Nr. 5 entsprechend redaktionell angepasst.
	In der Planzeichenerklärung zum Lärmpegelbereich II sollte die DIN berichtigt werden (DIN 4109 statt DIN 4190).		Dem Hinweis wird gefolgt und die Planzeichenerklärung entsprechend redaktionell angepasst.

	Anregungen		**Abwägungsvorschläge**
	Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 genannten DIN-Vorschriften sind bei der Gemeinde, bei der der Bebauungsplan jederzeit eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit zu halten und hierzu ist neben dem Hinweis in der Begründung (Kapitel 4.2.2) nach der Rechtsprechung auch ein Hinweis in der Planurkunde erforderlich. Ich bitte um entsprechende Ergänzung.		Dem Hinweis wird gefolgt und ein entsprechender Hinweis in die Begründung und die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 95 aufgenommen.
	In den Kapiteln 4.2.2 und 5.7 der Begründung ist die Einheit des Schalldämmmaßes in „dB“ anstatt in „dB (A)“ anzugeben.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die betreffenden Kapitel werden entsprechend redaktionell geändert.
	Die Abgrenzung der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) sowie nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) + b) BauGB PF 1 bis 3 ist in der Planzeichnung nicht eindeutig erkennbar und sollte nachgeholt werden.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die jeweiligen Abgrenzungen zu den nebenstehend angeführten Flächen werden im Weiteren deutlicher hervorgehoben.
	Kapitel 4.2.2, 3. Absatz der Begründung sollte noch redaktionell berichtigt werden (der Loyer Weg befindet sich nicht im Umfeld des Plangebietes).		Dem Hinweis wird gefolgt und Kapitel 4.2.2 der Begründung redaktionell berichtigt.
	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg		
	Der Geltungsbereich o. g. Bauleitpläne grenzt nordwestlich an die K 133 außerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) zu vertretenden Belange sind von der vorliegenden Planung betroffen. Folgendes ist zu beachten:		
1.	Auf o. g. Ortstermin wurde festgelegt, dass eine Ausfahrt vom geplanten Parkplatz auf die K 133 zugelassen werden kann. Für den übrigen Bereich ist gemäß Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) entlang der K 133 einschließlich des Kreuzungsbereiches das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ durchgängig festzusetzen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Über die Festsetzung der betreffenden Bereiche entlang der Kleibroker Straße als Anpflanz- und Erhaltungsflächen wird eine direkte Erschließung des Plangebietes über die Kleibroker Straße bereits ausgeschlossen.
2.	Angaben zur Verkehrsbelastung der Gemeindestraße und eine Prognose der durch das Vorhaben hervorgerufenen Verkehrsmenge liegen der		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der derzeit relativ geringen Verkehrsbelastung auf dem betroffenen Streckenabschnitt

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	NLStBV-OL weiterhin nicht vor. Auch im schalltechnischen Gutachten des Büros ITAP, Oldenburg vom Juni 2012 sind darüber keine Angaben enthalten. Die NLStBV-OL hält es für angeraten, detailliert zu prüfen, ob es notwendig ist, die Einmündung der Gemeindestraße „Logemanns Damm“ in die K 133 für Begegnungsverkehr verkehrsgerecht auszubauen und die Parkplatzsituation auf den Flurstücken 2/11 und 2/14 im erforderlichen Umfang neu zu beordnen.		der Kleibroker Straße (1.390 Kfz/ 24 h gemäß Straßenverkehrszählung 2000) und dem Logemanns Damm ist der Ausbau des Logemanns Damm zur Anbindung an die K 133 aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes wird nach Inbetriebnahme des geplanten Hotel- und Gaststättengeländes seitens der Gemeinde geprüft. Sollten hierbei Verkehrsprobleme festgestellt werden wird die Gemeinde hierauf reagieren. Die Parkplatzsituation auf den Flurstücken 2/11 und 2/14 wird im Zuge der Ausführungsplanung geprüft und geregelt.
3.	Im Kreuzungsbereich K 133 / Gemeindestraße sind gemäß RAS-K-1 Sichtfelder der Annäherungssicht freizuhalten. Die erforderlichen Schenkellängen betragen bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h in der Fahrbahnachse der übergeordneten Kreisstraße 70 m und in der untergeordneten Gemeindestraße 10 m vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße. Dieses Sichtfeld liegt auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Ich weise darauf hin, dass gemäß § 1 (3) Sichtfelder zur kreuzenden Straße gehören, d. h. dass die Gemeinde für die Freihaltung des Sichtfeldes zuständig ist. Die geplante Strauchhecke darf eine Höhe von 80 cm über den Fahrbahnen nicht überschreiten. Folgenden Hinweis bitte ich in den Bebauungsplan aufzunehmen: „Im freizuhaltenden Sichtfeld darf in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m die Sicht nicht versperrt werden.“		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Sichtfelder werden entsprechend den Anforderungen in die Planzeichnung aufgenommen. Das Sichtfeld überlagert in einem kleinteiligen Bereich die entlang der Kleibroker Straße festgesetzte Anpflanzfläche, die für den betreffenden Bereich entsprechend zurückgenommen wird.
	Im Bereich der Ausfahrt sind mindestens Sichtfelder der Anfahrsicht (Bild 30 der RAS-K-1) freizuhalten.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Sichtfelder im Bereich der Ausfahrt liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Von der Darstellung der Sichtfelder wird daher abgesehen.
4.	Für die Ausfahrt müssen Straßenbäume, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stehen, beseitigt werden. Der mit dem Gehölzverlust verbundene Eingriff gem. § 14 BNatSchG ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland im Rahmen der Bauleitplanung oder durch den Nutzungsberechtigten der Zufahrt zu kompensieren.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Straßenbäume werden im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.
5.	In dem Bebauungsplanentwurf anliegenden Entwässerungskonzept der Oberflächenentwässerung wird beschrieben, dass das überschüssige Wasser über eine Teichanlage mit vorhandenem Überlauf in den Stra-		Dem Hinweis wird gefolgt und die nebenstehend angeführten Sachverhalte zum Oberflächenentwässerungskonzept der NLStBV-OL spätestens im Zuge des wasserrechtlichen Genehmigungsantrages zur Prüfung vorge-

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	ßenseitengraben der K 133 eingeleitet werden soll. Spätestens in den Antragsunterlagen für die wasserrechtliche Genehmigung bitte ich um Darstellung der Lage der Einleitstelle, der erwarteten zusätzlichen Wassermenge und dem evtl. erforderlichen Nachweis, dass der Straßengraben dieses Wasser aufnehmen kann. Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitpläne. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bebauungspläne.		legt. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	EWE Netz GmbH Zum Stadtpark 2 26655 Westerstede		
	Vielen Dank für Ihre oben genannte Information. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 95 unter Pkt 5.5 Hauptversorgungsleitungen im 1. Absatz sprechen Sie von einer Gashochdruckleitung der EWE Netz GmbH. Diese Aussage ist so nicht richtig. Wie in unserer Stellungnahme 1308 vom 03.01.2012 mitgeteilt, handelt es sich bei dieser Leitung um eine Gasverteilungsleitung. Wir bitte Sie, dies entsprechend zu ändern, da bei Gashochdruckleitungen andere Regelwerke gelten und Schutzstreifen eingehalten werden müssen. Als Anlage übersende ich Ihnen eine Kopie unserer Stellungnahme vom 03.01.2012. Weitere Einwände haben wir nicht. Für Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 95 wird entsprechend redaktionell geändert.
	Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake		
	In unserem Schreiben vom 11.01.2012 – T la-28/12/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.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der betreffenden Stellungnahme weist der OOWV auf die im Plangebiet verlaufenden Wasserversorgungsleitungen (DN 200, 250 und 300) und die diesbezüglichen Schutzbestimmungen hin. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, soll für die betroffenen Leitungen ggf. ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen werden. Die Leitungen einschließlich der Schutzbestimmungen wurden in der Planung bereits berücksichtigt.

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Dr. med. Christina de Buhr und Birger Böning
   Kleibroker Str. 121
   und
   Christine und Axel Krefeldt
   Kleibroker Str. 110
   26180 Rastede

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	Dr. med. Christina de Buhr und Birger Böning **Kleibroker Str. 121** und **Christine und Axel Krefeldt** **Kleibroker Str. 110** **26180 Rastede**		
	Zum Bebauungsplan Nr. 95, Kleibrok, „Zum Zollhaus – Erweiterung“ nehmen wir hiermit Stellung und erheben zugleich Einwendungen. Wir sind Eigentümer des Grundstücks Kleibroker Straße 121 und 110, bewohnen das dort vor einigen Jahren errichtete (Nr. 121) und das bestehende (Nr. 110) Einfamilienhaus und zählen damit zur Nachbarschaft des Plangebiets. Nach den Grundzügen der Planung soll dem Hotelinhaber eine Erweiterung seines Betriebes ermöglicht werden, insbesondere aber die Errichtung einer „Veranstaltungshalle für verschiedene kulturelle Events“. Nach den planungsrechtlichen Festsetzungen sind allerdings nicht nur „kulturelle Events“ möglich, sondern die Nutzung lässt unter anderem Veranstaltungen ohne jegliche Einschränkung bezüglich des Veranstaltungszwecks zu. Bei Ausschöpfung der planungsrechtlichen Festsetzungen kann der Betrieb einer Eventhalle etc. mit erheblichen Ausmaßen verwirklicht werden. Trotz der inzwischen vorliegenden Gutachten ist davon auszugehen, dass ein solcher Betrieb erhebliche Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft und damit auch in Bezug auf unsere Grundstücke hat. Zum einen ist der zunehmende An- und Abfahrtsverkehr zu berücksichtigen und insbesondere die Lärmentwicklung in den Abend- und Nachtstunden durch Schließen von Autotüren, Klappen von Kofferraumdeckeln und die Unterhaltungen der an- und abfahrenden Besucher der „Eventhalle“. Zum anderen sind nach den planungsrechtlichen Festsetzungen auch Musikveranstaltungen etc. möglich. Trotz der inzwischen vorliegenden Gutachten ist mit einer erheblichen Lärmauswirkung für die Nachbarschaft zu rechnen. Die Grundzüge der Planung lassen keine Lärmschutzmaßnahmen zu Gunsten der Nachbarschaft erkennen. Hinsichtlich der Gebäudegestaltung und -lage bzw. zu den Betriebszeiten fehlt es an entsprechenden nachbarschützenden Vorgaben und Auflagen. Insofern halten wir die Aussagen der Gutachten für nicht zutreffend; diese bewerten die tatsächlich zu erwartenden Auswirkungen in Bezug auf die Umgegend, insbesondere unsere Grundstücke, zu gering und kommen		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche der an das geplante Hotelgelände angrenzenden Wohnnutzungen wurde im Rahmen dies Bauleitplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten hinsichtlich möglicher Gewerbelärmimmissionen erstellt. Im Rahmen der schalltechnischen Bewertung wurde u. a. das Wohngebäude Kleibroker Straße Nr. 123 als Immissionspunkt berücksichtigt. Entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens werden im Bebauungsplan Nr. 95 Lärmimmissionskontingente verbindlich festgesetzt. Bei Einhaltung der Emissionskontingente wird sichergestellt, dass es an den umliegenden relevanten Immissionsorten zu keiner unverträglichen Belastung kommt. Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Zuge der Baugenehmigung über eine Schallprognose nachzuweisen. In dem Schallgutachten wurden Spitzenpegel aufgrund möglicher Beeinträchtigungen z. B. durch Kofferraumschlagen auf den vorgesehenen Stellplatzflächen einbezogen. Die diesbezüglich gemäß TA-Lärm einzuhaltenden Immissionsrichtwerte werden hiernach an allen Immissionspunkten unterschritten. Der aus dem Planvorhaben künftig zu erwartende Verkehr wurde im Zuge des Gutachtens ebenfalls berücksichtigt. Hiernach ist von keinem relevanten Zusatzbeitrag durch den anlagenbedingten Mehrverkehr gemäß den Vorgaben der TA-Lärm auszugehen. Lärmmindernde Effekte lassen sich im Zuge der Ausführungsplanung ferner über die Anordnung der Gebäude auf dem Hotelgelände realisieren. Betriebszeitenregelungen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht möglich.

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	daher zu dem falschen Schluss, es lägen (noch) zumutbare Beeinträchtigungen vor. Weiterhin wurde offensichtlich auch nicht geprüft, welche Auswirkungen sich durch den zunehmenden An- und Abfahrtsverkehr auf die Sicherheit des Straßenverkehrs auf der Kleibroker Straße und dem Logemanns Damm ergeben. Dies gilt vor allen Dingen für den Ein- und Ausfahrtsbereich.		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der derzeit relativ geringen Verkehrsbelastung auf dem betroffenen Streckenabschnitt der Kleibroker Straße (1.390 Kfz/ 24 h gemäß Straßenverkehrszählung 2000) und dem Logemanns Damm ist ein Ausbau des Logemanns Damm und der Kleibroker Straße sind negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Straßenverkehrs bei Realisierung des Planvorhabens nicht zu erwarten. Ein Ausbau des Logemanns Damm oder der Kleibroker Straße ist aus Sicht der Gemeinde Rastede daher nicht erforderlich. Die Verkehrssituation wird nach der Inbetriebnahme des geplanten Hotel- und Gaststättengeländes seitens der Gemeinde geprüft. Sollten hierbei Verkehrsprobleme festgestellt werden wird die Gemeinde hierauf reagieren.
	Zweifel bestehen daran, ob der Bebauungsplan tatsächlich an bodenrechtlich relevanten Ordnungskriterien ausgerichtet ist und damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht oder ob hier womöglich vorrangig Interessen außerhalb des Planungsrechts Rechnung getragen wird. Auf diese Frage wird im weiteren Verfahren genau zu achten sein. Das erklärte kommunale Planungsziel der vorliegenden Bauleitung ist die Stärkung des Fremdenverkehrs und der Erholungsfunktion im „Residenzort“ Rastede. Man erhofft sich durch die Förderung des Fremdenverkehrs, die lokale Wirtschaft der Gemeinde zu stärken. Die bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen an der Kleibroker Str. 132 (Biogasanlage) sowie am Logemanns Damm 61 (Rindviehhaltung) sind aufgrund der Belästigung durch Geruch und Verkehrslärm dem o. g. Ziel in keiner Weise zuträglich. Da verwundert es doch sehr, dass in weiterer Nachbarschaft eine Massentierhaltungsstallung sowie eine weitere Biogasanlage in engerer Planung sind. Durch die Verkehrslärm- und Geruchsimmissionen dieser Betriebe werden nicht nur Nachbarn erheblich belästigt, sondern auch Gäste des Hotelbetriebes. Es ist mehr als fraglich, ob dadurch tatsächlich eine „Erholungsfunktion im „Residenzort“ Rastede“ gestärkt wird.		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit besteht für die Gemeinde Rastede die Möglichkeit, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke ihres Gemeindegebietes gemäß der kommunalen Zielkonzeption vorzubereiten und zu leiten. Sie hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig ist. Kommunales Planungsziel dieser Bauleitplanung ist die Stärkung des Fremdenverkehrs und der Erholungsfunktion im „Residenzort“ Rastede. Mit der geplanten Weiterentwicklung eines hochwertigen Hotel- und Gaststättenbetriebes soll das örtliche Beherbergungsangebot qualitativ aufgewertet werden. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die vorliegende Bauleitplanung gem. § 1 (3) BauGB erforderlich. Zur Untersuchung möglicher Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Gewerbelärmimmissionen ausgehend von den geplanten Nutzungen (u.a. Veranstaltungshalle, Gaststättenbetrieb mit Außengastronomie) wurde ein Schallgutachten erstellt. Entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens werden im Bebauungsplan Nr. 95 Festsetzungen zum Lärmschutz (Lärmemissionskontingente) getroffen, die eine verträgliche Gebietsentwicklung sicherstellen. Im Hinblick auf den Schutzanspruch vor Geruchsimmissionen kann das Plangebiet laut der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldenburg wie ein Dorfgebiet und somit mit dem zulässigen Immissionswert von 15% der Jahresstunden gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) bewertet werden. Bei der Beurteilung der zu erwartenden Geruchsimmissionssi-

	Anregungen von Bürgern		**Abwägungsvorschläge**
			tuation sei auf der Grundlage der Standortsituation gewährleistet, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 der o. g. Immissionswert in Höhe von 15% eingehalten werden kann. Im Hinblick auf die Geruchsimmissionssituation wird somit eine verträgliche Gebietsentwicklung sichergestellt.
	Über den weiteren Gang des Verfahrens informieren Sie uns bitte jeweils zeitnah.		Dem Hinweis wird im weiteren Verfahren gefolgt.