



Gemeinde Rastede
Bebauungsplan Nr. 98 – „Industriegebiet Hohe Looge“
Abwägung der Anregungen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
und der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 21.02.2013	<p>Trotz des etwas differenzierten Geltungsbereiches beider Bauleitplanungen im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens bin ich bereit, diese Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen, so dass ich von einer redaktionellen Erweiterung des Planbereiches der 58. Flächennutzungsplanänderung ohne erneute Auslegung auch aus verfahrensrechtlicher Sicht abrate.</p> <p>Allerdings ist die mit parallel vorbereitetem Bauleitplanverfahren (58. Flächennutzungsplanänderung) dargestellte Grünfläche im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens mit dieser Planung noch nicht konkretisiert (überlagernde private oder öffentliche Grünfläche?).</p> <p>Rastede liegt in einem Gebiet im Ammerland, das durch eine extrem hohe Dichte von Wallhecken gekennzeichnet ist. Insofern ist dem Wallheckenschutz, gerade bei der Siedlungsentwicklung, Raum zu geben. Die Wallheckengebiete in Rastede sind in vielen Fällen fachliche Grundlage für die Festlegung als Vorsorgegebiet (heute Vorbehaltsgebiet) für Natur und Landschaft in meinem Regionalen Raumordnungsprogramm ,96.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit teilweise überlagernder Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ist in der 58. Flächennutzungsplanänderung als Grünfläche mit der Zweckbestimmungen „Regenrückhaltebecken“ und überlagernd als Maßnahmenflächen dargestellt. Aus dieser Darstellung sind eine Maßnahmenfläche und eine Fläche für die Wasserwirtschaft auf Ebene des Bebauungsplanes entwickelbar. Ergänzungen der Planzeichnung werden daher nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Der Hinweis zur Beachtung der Wallhecken und zum Umgang der Wallhecken in der Bauleitplanung wird zur Kenntnis genommen und die Eingriffsbilanzierung wird entsprechend der Vorgaben angepasst.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Diese Festlegungen stellen damit einen Grundsatz der Raumordnung dar, dem im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ein besonderes Gewicht zukommt (s. a. §§ 3 und 4 ROG). Insofern steht dem Wallheckenschutz neben dem Naturschutzrecht auch eine die Bauleitplanung beeinflussende Abwägungsdirektive der Raumordnung zur Seite.</p> <p>Aus diesem Grunde schaut der Landkreis nicht nur auf das Planergebnis, sondern besonders auf dessen Umsetzbarkeit. Insofern müssen m.E. die Vorstellungen der Gemeinde Rastede zum Wallheckenschutz vor dem Hintergrund der Erfahrungen meiner Unteren Naturschutzbehörde mit diesen Lösungen hinsichtlich der Umsetzbarkeit überdacht werden.</p> <p>Meine Untere Naturschutzbehörde weist immer wieder auf die Notwendigkeit einer wirksamen Umsetzung des Wallheckenschutzes in der Bauleitplanung hin, so auch im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“.</p> <p>Ich erkenne zwar, dass auch der Gemeinde Rastede der Erhalt der Wallhecken als natürlicher Lebensraum und als ortsbildprägender Bestandteil der Landschaft sehr wichtig ist. Unterschiedliche Auffassungen bestehen aber beim Umgang mit dem Wallheckenschutz in der Bauleitplanung und bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.</p> <p>Der Wallheckenschutz in der Bauleitplanung ist schon seit 1995/96 Thema in Dienstbesprechungen mit den Gemeinden. Seitdem besteht Einigkeit, dass die gesetzlichen Schutzbestimmungen für Wallhecken in die Abwägung der Bauleitplanung einzustellen sind. An dieser Rechtslage hat sich bis heute nichts geändert.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung muss sich die Gemeinde mit den Wallhecken als landschaftsbildprägende Elemente und Lebensstätten wildlebender Tiere und Pflanzen angemessen auseinandersetzen und eine Beeinflussung dieses Lebensraumes über die gesetzlich normierte Eingriffsregelung abarbeiten.</p>	<p>Im Bebauungsplan Nr. 98 wird die auf der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende Wallhecke einschließlich Saum im Kronenbereich als private Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.</p> <p>Um der Bedeutung der Wallhecken als geschützter Landschaftsbestandteil gerecht zu werden – vor allem vor dem Hintergrund der Ausweisung einer privaten Grünfläche und der heranrückenden gewerblichen Bebauung – wird der Anregung des Landkreises folgend, die Eingriffsbilanzierung wie folgt geändert</p> <p>Da mit der heranrückenden Bebauung auch Beeinträchtigungen der Werte und Funktionen angrenzender, geschützter Wallhecken anzunehmen sind, ist trotz Erhalt des Bestandes – einschließlich eines festgesetzten Saumes - ein Wallhecken-Funktionsausgleich erforderlich.</p> <p>Die Beeinträchtigungen von Wallhecken umfassen eine Wallheckenlänge von rd. 160 m. Nach den Vorgaben des Landkreises Ammerland ist zum einen der Wallheckenstatus aufzuheben, zum anderen ist der Funktionsverlust durch die einseitig heranrückende Bebauung im Verhältnis von 1:1 auszugleichen.</p> <p>So wird die Neuanlage einer Wallhecke bzw. vergleichbarer Maßnahmen auf rd. 160 m erforderlich. Diese Maßnahmen sollen im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland umgesetzt werden. Ein entsprechender Antrag wird beim Landkreis Ammerland vor dem Satzungsbeschluss gestellt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Im Gegensatz zur landwirtschaftlichen Nutzung, die der guten fachlichen Praxis im Sinne des § 5 Absatz 2 BNatSchG entspricht, somit nicht gegen den Wallheckenschutz des § 22 Absatz 3 NAGBNatSchG verstößt und daher nicht als Beeinträchtigung von Natur und Landschaft gemessen werden kann, sind die mit der Bauleitplanung, insbesondere den Festsetzungen eines Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe und Auswirkungen auf Natur und Landschaft objektiv richtig zu ermitteln und nach planerischen Maßstäben auszugleichen oder zu ersetzen.</p> <p>Die 1995/1996 formulierten Anforderungen an dieses Abwägungsmaterial wurden im Landkreis Ammerland insbesondere für den Kartierungsaufwand unter der Bedingung erleichtert, dass zur Vermeidung eines Eingriffes die Wallhecken entweder mit einem ausreichenden Schutzabstand in der Funktion erhalten werden oder alternativ an anderer Stelle Ersatz geschaffen wird.</p> <p>In Dienstbesprechungen mit den Gemeinden ist danach schon mehrfach klargestellt worden, dass es nicht ausreicht, im Bebauungsplan nur einen Schutzabstand festzusetzen und diesen Bereich dennoch dem Baugrundstück zuzuschlagen. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 500/600 m² und einem ungestaffelten Grundstückspreis ist einem Grundstückskäufer/Grundeigentümer nicht zu vermitteln, dass 5-10 m seines Grundstückes entlang einer Wallhecke nicht in die Gartennutzung einbezogen und nur einmal im Jahr gemäht werden dürfen.</p> <p>Die Erfahrung hat gezeigt, dass nach Herstellung der Erschließungsstraßen wegen entstandener Höhenunterschiede zu den Grundstücken diese im Regelfall aufgefüllt werden und damit Wallhecken in hinteren Grundstücksbereichen nicht mehr als solche zu erkennen sind.</p> <p>Solche Festsetzungen sind also von vornherein unpraktikabel. Dadurch, dass mit solchen Festsetzungen die Verantwortung für den Erhalt und die Pflege des Wallheckenschutzstreifens auf den privaten Grundstückseigentümer übertragen wird, entstehen Problemlagen, für die es keine Lösung gibt.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 98 werden die Belange des Wallheckenschutzes beachtet. So werden die Wallhecken zwar erhalten und durch Private Grünflächen gesichert, aber aufgrund der Hinweise des Landkreises mit der dargelegten Problematik des Wallheckenschutzes auf Privatflächen wird eine Kompensation der Wert- und Funktionsverluste – auch durch die heranrückende Bebauung berücksichtigt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Außerhalb des eigentlichen Wallheckenkörpers hat z. B. die Untere Naturschutzbehörde keine Eingriffsmöglichkeit. Auch der Unteren Bauaufsichtsbehörde sind Grenzen gesetzt. Die einschlägigen Kommentierungen stehen zumindest zu § 9 (1) Ziffer 20 BauGB keine Eingriffs- bzw. Durchsetzungsmöglichkeiten vor.</p> <p>Auch ergeben sich aus einer solchen Festsetzung keine unmittelbaren Handlungspflichten des Betroffenen. In der Pflicht sehen die Kommentare ausdrücklich die planende Gemeinde. In Betracht kämen vertragliche Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Eigentümern oder die Übernahme der entsprechenden Flächen, um die Maßnahmen selbst durchzuführen. Eine andere Auffassung ist vor dem Hintergrund der Nds. Regelungen zur Freistellung von Baugenehmigungspflichten in Plangebieten (vgl. § 62 NBauO) und der dadurch grundsätzlich reduzierten Möglichkeiten für die Bauaufsichtsbehörden auch nicht nachvollziehbar.</p> <p>Ungleichbehandlungen z. B. unmittelbar benachbarter Grundstückseigentümer wären die zwingende Folge. Entsprechend den Ausführungen von Ulrich Kuschnerus in „Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung“ (VHW-Verlag), ist der Bebauungsplan bekanntlich eine Rechtsnorm in Form einer gemeindlichen Satzung, die in diesem Fall mit Festsetzungen Nutzungsgrenzen für einzelne Grundstücke vorgibt. Damit verbundene Nutzungsverbote müssten damit unmittelbar und direkt gelten.</p> <p>Verstöße könnten dann nach § 10 Abs. 5 Kommunalverfassungsgesetz als Ordnungswidrigkeit geahndet werden, sofern hierauf im Rahmen des Planverfahrens hingewiesen wurde, wie bei anderen Satzungen der Gemeinde auch.</p> <p>Für die Wiederherstellung rechtmäßiger Zustände liefert das BauGB der Gemeinde keine spezielle Ermächtigung, so dass sie auf § 11 Nds. SOG zurückgreifen müsste. Dies ist m. E. rechtlich der einzig denkbare Weg, Festsetzungen nach § 9 (1) Ziffer 20 BauGB durchzusetzen. Die Durchsetzung dieser Regelungen durch die Untere Bauaufsichtsbehörde bzw. Untere Naturschutzbehörde ist m. E. aus den genannten Gründen ausgeschlossen.</p>	Aufgrund der Hinweise des Landkreises mit der dargelegten Problematik des Wallheckenschutzes auf Privatflächen und der fehlenden Umsetzungsmöglichkeiten wird eine Kompensation der Wert- und Funktionsverluste – auch bei Erhalt der Wallhecken bzw. des Gehölzstreifens und Festsetzung von Grünflächen sowie Maßnahmeflächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft - durch die heranrückende Bebauung berücksichtigt



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Ohne den ausreichenden Wallheckenschutz beachtende Regelungen eines Bebauungsplanes verstoßen solche Festsetzungen gegen den Grundsatz der Konfliktbewältigung und dürften abwägungsfehlerhaft sein. Das Gebot der planerischen Zurückhaltung und das Übermaßverbot dürften per Bebauungsplan auferlegte Bewirtschaftungsaufgaben für einzelne Grundstückseigentümer zu Gunsten eines ganzen Plangebietes ebenfalls verbieten, zumindest rechtlich angreifbar machen, was deutlich macht, dass der gebotene Wallheckenschutz nicht gewährleistet ist.</p> <p>Das Gleiche gilt für Vereinbarungen im Kaufvertrag, die im Hinblick darauf, dass der volle Grundstückspreis bezahlt wurde, rechtlich ebenfalls nicht durchsetzbar sein dürften, zumindest hat die Gemeinde Rastede sie als einer von zwei Vertragspartnern bisher nicht umgesetzt. Bei der von der Gemeinde Rastede praktizierten Vorgehensweise wurde und wird m.E. der Wallheckenschutz nicht im auch von der Gemeinde gewollten Maße ausreichend sichergestellt und die Eingriffsregelung nicht korrekt abgearbeitet. Ein solcher Bebauungsplan wäre damit rechtswidrig.</p> <p>Zum ausreichenden Schutz von Wallhecken müssten also Wallheckenschutzstreifen höhenmäßig auf "altem" Niveau bleiben, z. B. durch Auszäunung zu den Baugrundstücken abgegrenzt werden und in öffentliche Hand übergehen, um ihre Funktion als Wallheckenschutzstreifen und damit als Schutz vor Beeinträchtigung der Lebensstätte Wallhecke zu erfüllen. Auch wenn ein "öffentlicher Schutzstreifen" mit einem nicht unerheblichen Unterhaltungsaufwand für die Gemeinde verbunden ist, ist dies m.E. in Kauf zu nehmen, wenn das Schutzobjekt "Wallhecke" mit seiner Funktion erhalten bleiben soll.</p> <p>Für den Fall, dass die Gemeinde diesen Unterhaltungsaufwand nicht leisten kann oder will, wäre die Wallhecke im Verhältnis 1 : 2 zu kompensieren. Bleibt die Wallhecke erhalten und es wird nur auf den Schutzstreifen verzichtet, ist die verlorengelungene Wallheckenfunktion im Verhältnis 1 : 1 an anderer Stelle auszugleichen. Ein Ausgleich von 1:0,5 - wie von der Gemeinde Rastede laut Abwägungsvorschlag beabsichtigt - ist nicht ausreichend.</p>	<p>Die Hinweise zum Wallheckenschutz bzgl. der Umsetzungsproblematik von Festsetzungen werden berücksichtigt.</p> <p>Mit der heranrückenden Bebauung ergeben sich Beeinträchtigungen der Werte und Funktionen angrenzender, geschützter Wallhecken. Obwohl eine private Grünfläche festgesetzt wird – ist gemäß Ausführungen des Landkreises – ein Wallhecken-Funktionsausgleich erforderlich. Diesem Ansatz folgt die Gemeinde.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Die Beeinträchtigungen von Wallhecken umfassen eine Wallheckenlänge von rd. 160 m, so dass in gleicher Länge eine Wallheckenkompensation anzusetzen ist.</p> <p>Diese Maßnahmen sollen im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland umgesetzt werden. Ein entsprechender Antrag wird beim Landkreis Ammerland vor dem Satzungsbeschluss gestellt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Vorrang sollte entsprechend der raumordnerischen Abwägungsdirektive immer der vollständige Erhalt der Wallhecken mit ihren Funktionen haben. Ich stimme der Position der Gemeinde Rastede auch zu, dass ein Ausgleich vor Ort anzustreben ist. Sollte Kompensation aber nicht möglich sein, können Ersatzmaßnahmen für die beeinträchtigten Werte und Funktionen der geschützten Wallhecken auch im Rahmen des Wallheckenpflegeprogramms des Landkreises Ammerland Kosten bewusst gewährleistet werden. Hierzu ist vor Satzungsbeschluss ein entsprechender Antrag bei meiner Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.</p> <p>Auf jedem Fall genügt es nicht dem Wallheckenschutz und ist sowohl den Bürgern als auch meinen Vollzugsbehörden gegenüber nicht fair, Regelungen festzulegen, die in der Praxis nicht umgesetzt werden können. Es ist auch nicht bürgerfreundlich, mit einem Bebauungsplan zu kalkulieren, der Ordnungswidrigkeiten programmiert, die bei Verstößen am Wallheckenkörper von meiner Unteren Naturschutzbehörde und bei (auch freigestellten) baulichen Anlagen in einem Wallheckenschutzbereich von meiner Unteren Bauaufsichtsbehörde verfolgt werden müssen.</p> <p>Darüber hinaus sind die Ersatzmaßnahmen für das Kompensationsdefizit meiner Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Satzungsbeschluss nach Abstimmung mit ihr nachzuweisen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das ermittelte Kompensationsdefizit in Höhe von 164.267 Werteeinheiten wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch Umsetzung in den Kompensationsflächenpools</p> <ul style="list-style-type: none">• Ökologische Umgestaltung der Moorbäke und• Renaturierung der Ofener Bäke ausgeglichen werden. <p>Mit diesen Maßnahmen werden stark überformte Gewässerabschnitte zurückgebaut und als offene, naturnahe Wasserzüge angelegt, um die Lebensraumstrukturen für wassergebundene Tierarten zu erhöhen, natürliche Gewässerstrukturen und Gewässerrandzonen zu entwickeln, und um insgesamt dem Naturraum typische Strukturen und Landschaftsstrukturen wiederherstellen zu können</p> <p>Somit kann ein vollständiger Ausgleich der mit der Planung verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (einschließlich der Gewässerstrukturen) und des Landschaftsbildes erzielt werden.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Trotz der deutlich gemachten Position der Gemeinde (s. Abwägungsvorschlag) rege ich an, nicht auf eine Höhenbegrenzung zu verzichten.</p> <p>Im Bebauungsplan Nr. 15 a sind uneingeschränkte Industriegebiete festgesetzt worden. Angesichts der Tatsache, dass laut schalltechnischem Gutachten der itap zum Bebauungsplan Nr. 98 und 15 a der Gemeinde Rastede (Projekt Nr.: 1887-12-b-iz) vom 20.12.2012 als Eingangsdaten für die südlich bebauten Flächen des Bebauungsplans Nr. 15 a "GEe Südwest", "GE Süd", "GE Südost I" und "GE Südost II (bzw. GEe Südost II)" deutlich niedrigere Schalleistungspegel unter Zustimmung der Gemeinde Rastede zu Grunde gelegt worden sind und mir das im Kapitel 3.1 unter [10] aufgeführte Schallschutzgutachten des Büros für Lärmschutz (A. Jacobs) vom 21.09.2000 nicht zur Kenntnis vorliegt, ist mir eine abschließende immissionsschutzrechtliche Einschätzung dieser Planung (sowie der parallelen 58. Flächennutzungsplanänderung) noch nicht möglich.</p> <p>Ich bitte darum, mir das Gutachten sowie die Stellungnahme des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes zu beiden Bauleitplanungen spätestens im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur 58. Flächennutzungsplanänderung vorzulegen.</p> <p>Aus den Eingangsdaten ergibt sich auch m. E. die Notwendigkeit einer Überplanung der o. a. bebauten Flächen entsprechend der tatsächlichen Nutzungen.</p> <p>Auch scheint der Richtungssektor nicht ganz identisch auf die Planzeichnung übertragen worden zu sein (s. schalltechnisches Gutachten vom 20.12.2012, Abbildung 6 auf Seite 23).</p>	<p>Auf eine Höhenbegrenzung wird weiterhin verzichtet, um den Gewerbetreibenden eine möglichst große Flexibilität bei der baulichen Ausnutzung ihrer Grundstücke einzuräumen. In Anbetracht des vorhandenen Waldes und der Grünstrukturen westlich der Wilhelmshavener Straße und der flächenhaften Waldbereiche östlich der Bahnlinie, sowie der Gehölze zu den nordwestlich gelegenen Wohnnutzungen im Außenbereich wird eine Höhenbegrenzung auch nicht für erforderlich gehalten. Zudem schließt sich in südlicher Richtung bereits das Industriegebiet Liethe an.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Schallgutachter wurde in Hinblick auf die für das südlich angrenzende Gewerbegrundstück festgelegten Kontingente überarbeitet. Es wird ein erneutes Beteiligungsverfahren nach § 4a (3) BauGB durchgeführt.</p> <p>Dem Landkreis werden die Gutachten zu gegebener Zeit zur Verfügung gestellt. Es wird ein erneutes Beteiligungsverfahren nach § 4a (3) BauGB durchgeführt.</p> <p>Die Gemeinde Rastede ist sich grundsätzlich der Immissionsproblematik im Industriegebiet Liethe bewußt. Die Gemeinde überprüft daher derzeit eine Überarbeitung des Bauungsplanes Nr. 15a unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Schallgutachtens. Dazu erwägt sie die Aufstellung eines separaten Änderungsverfahrens.</p> <p>Es handelt sich um eine geringe Abweichung. Der Planteil wird entsprechend angepasst.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Ich rege an, die textliche Festsetzung Nr. 4 redaktionell zu überarbeiten (Abs. 1: § 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO; Abs. 2: DIN 45691) und die Formulierung des nachrichtlichen Hinweises Nr. 7 in Abstimmung mit der Schallgutachterin zu überprüfen.</p> <p>Unabhängig von Orientierungswerten nach DIN 18005 entsprechend dem Gebietstypenregime der BauNVO sollte in Anbetracht der Tatsache, dass nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht ausgeschlossen werden sollen, zumindest planerisch sicher sein, dass die Anforderungen an eine zumutbare Wohn- und Schlafruhe in Gebäuden (Innenpegel von 40 dB(A) am Tag und 30 dB(A) in der Nacht) gewahrt wären.</p> <p>Zum Nachweis, dass bei einer im Jahr 2000 ermittelten Verkehrsbelastung von immerhin DTV 5.385 Kfz/ 24 h und einem Abstand der Baugrenze zur K 131 von mindestens 20 Metern keine Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm getroffen werden müssen, empfehle ich eine zumindest überschlägige Abschätzung der Immissionswerte tags/nachts an der Baugrenze. Zur planfestgestellten Eisenbahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven ist ein sehr geringer Abstand der östlichen Baugrenze geplant.</p> <p>Diese Planung hat auf diese Strecke Rücksicht zu nehmen und muss einen durch sie möglicherweise erzeugten Konflikt (Planung eines neuen eingeschränkten Industriegebietes mit ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter an eine vorhandene Eisenbahnstrecke mit einem möglichen Schienenlärmkonflikt) lösen. Hierauf hat die Deutsche Bahn (DB) mit Stellungnahme vom 23.11.2012 auch ausdrücklich hingewiesen. Es ist daher der Nachweis zu führen, dass ein solcher Konflikt ausgeschlossen werden kann (zu den Anforderungen an eine zumutbare Wohn- und Schlafruhe in Gebäuden s. Ausführungen oben). Im Genehmigungsverfahren zur parallelen 58. Flächennutzungsplanänderung ist mir die Stellungnahme der DB im Rahmen dieser erneuten Beteiligung mit dazugehöriger Abwägung vorzulegen.</p>	<p>Der Anregung wird nachgekommen. Die textliche Festsetzung wird redaktionell korrigiert.</p> <p>Auf den Hinweis Nr. 7 wird nach Rücksprache mit dem Schallgutachter verzichtet.</p> <p>Die Planunterlagen werden zur erneuten Beteiligung nach § 4a (3) BauGB überarbeitet. Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden ausgeschlossen.</p> <p>Der Anregung wurde nachgekommen. Die Verkehrslärmimmissionen wurden gutachterlich untersucht (s.u.). Die Ergebnisse werden in die Begründung eingearbeitet.</p> <p>Die Schallgutachter sind bezüglich des Verkehrslärms zu dem Ergebnis gekommen, dass die Orientierungswerte im Plangebiet tagsüber überwiegend eingehalten werden. Lediglich in einem Streifen von ca. 20 m entlang der Bahnlinie werden Werte von über 65 dB(A) erreicht. Auch parallel zur K 131 werden in einem sehr schmalen Streifen Werte von über 65 dB(A) erzielt, diese Flächen liegen aber innerhalb der Bauverbotszone. Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte ebenfalls entlang der Bahnlinie und entlang der K 131 überschritten.</p> <p>Die Gemeinde Rastede hat sich im Laufe des Planungsprozesses dazu entschieden, betriebsbezogenes Wohnen im Plangebiet generell auszuschließen, um die hochwertigen Flächen der gewerblichen Nutzung vorzuhalten. Von daher ist eine Betrachtung der Immissionssituation zur Nachtzeit nicht relevant, da davon auszugehen ist, dass sich die Büronutzungen nur auf den Tageszeitraum erstrecken werden.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Die Entwässerungsplanung wird laut vorgelegtem Konzept der Thalen Consult GmbH (Stand November 2012) mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde (die Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Absatz 4 Bundesnaturschutzgesetz - Az.: 61 N 2112/2012 - ist zu beachten) abgestimmt.</p> <p>Die mit Stellungnahme vom 23.11.2012 geäußerten Forderungen der DB zum Bau des geplanten Regenrückhaltebeckens sind ebenfalls zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist noch entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Die Anregungen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr sind mit dieser Planung zu beachten. Sichtdreiecke an Kreuzungen und Einmündungen können nach der Literatur (s. Kuschnerus „Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung“) auf § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB gestützt werden.</p>	<p>Für einen parallel zur Bahnlinie gelegenen Streifen von ca. 20 m haben die Schallgutachter den Lärmpegelbereich IV ermittelt. In diesem Bereich schließt die Gemeinde Rastede die schutzwürdigen Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Nutzungen des Beherbergungsgewerbes aus.</p> <p>Für die übrigen Bereiche des festgesetzten eingeschränkten Industriegebietes werden keine weiteren passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Gemeinde geht für diese Bereiche davon aus, dass die Schutzansprüche für industrielle Nutzungen hier ohne weitere Schallschutzmaßnahmen ausreichend berücksichtigt werden. Beeinträchtigungen der industriellen Nutzungen werden nicht erwartet. Die ermittelten Werte liegen hier zur Tagzeit unter 65 dB(A).</p> <p>Die Begründung wird um die Aussagen des Schallgutachtens ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen der Stellungnahme vom 23.11.2012 werden im Rahmen der Detailplanung zum Regenrückhaltebecken berücksichtigt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis auf das Sichtdreieck ist in die Begründung aufgenommen worden. Auf die Festsetzung von Sichtdreiecken im Planteil wird nach wie vor verzichtet.</p>
2	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 18.02.2013	<p>Wir nehmen zu dem o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung: Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Hausanschlussleitungen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich inhaltlich auf die Ausführungsplanung. Die Begründung wird um die nebenstehenden Hinweise ergänzt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	<p>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>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandene Versorgungsleitung als teilweise erschlossen angesehen werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Industriegebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden.</p> <p>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.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz) 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>Die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für Hausanschlussleitungen ist nicht sinnvoll.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich inhaltlich auf die Ausführungsplanung. Die Begründung wird um die nebenstehenden Hinweise ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	<p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden.</p> <p>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.</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 mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Telefon 04488 845211 in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem OOWV wird nach Abschluss des Verfahrens ein entsprechendes Exemplar übersandt.</p>
3	ExxonMobil Production Deutschland GmbH Riethorst 12 30659 Hannover 03.01.2013	Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung ExxonMobil Production	<p>Wir möchten Ihnen mitteilen, dass von dem Planvorhaben die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Oldenburg, Bergrechtsamtsakte B 20077 der OEG Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH betroffen wird.</p> <p>Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Deshalb weisen wir darauf hin, diese Rechte bei den Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieser Stellungnahme per Post bzw. per Fax.</p> <p>- Bergwerkseigentum –</p> <p>Zur näheren Erläuterung des Begriffes „Bergwerkseigentum“ möchten wir auf die Ausführungen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) verweisen:</p> <p>„Das Bergwerkseigentum gewährt einer Person oder Firma das Recht, den Bodenschatz, für den das Bergwerkseigentum verliehen ist, abzubauen. Das Bergwerkseigentum ist beim Grundbuchamt in das Berggrundbuch eingetragen.</p> <p>Die Suche nach volkswirtschaftlich bedeutenden Bodenschätzen wie z. B. Kohlenwasserstoffe, Stein- und Braunkohle oder Kali- und Steinsalze und deren Gewinnung unterliegen in der Bundesrepublik Deutschland den Vorschriften des Bundesberggesetzes (BbergG). Unterschieden werden dabei „bergfreie“ und „grundeigene“ Bodenschätze. Grundeigene Bodenschätze stehen im Eigentum des Grundeigentümers. Auf bergfreie Bodenschätze erstreckt sich das Eigentum an einem Grundstück nicht.</p> <p>Wer bergfreie Bodenschätze gewinnen (abbauen) will, benötigt dazu eine Bewilligung gemäß § 8 BbergG oder das Bergwerkseigentum gemäß § 9 BbergG. die Erteilung erfolgt durch die zuständige Behörde. Für die Länder Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Hamburg, Bremen und den Festlandssockel der Nordsee ist dies das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). Sowohl Bewilligung als auch Bergwerkseigentum gewähren das Recht, innerhalb eines bestimmten Feldes Bodenschätze zu gewinnen.</p>	<p>Das Bergwerkseigentum steht einer Überplanung des Gebietes oder einer Bebauung nicht im Wege. Das Bergwerkseigentum stellt lediglich eine Berechtigung dar, zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoff Bohrungen vornehmen zu dürfen.</p> <p>Sollte tatsächlich Kohlenwasserstoff abgebaut werden sollen, müssten dabei die vorhandenen Bebauungen etc. beachtet werden (Windhund-Prinzip). Diese Ausführungen und die nebenstehenden Aussagen werden in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung ExxonMobil Production	<p>Das Bergwerkseigentum ist darüber hinaus ein „grundstücksgleiches“ Recht, das heißt es ist grundbuch- und beleihungsfähig. Das Feld der Bewilligung oder des Bergwerkseigentums ist über Tage flächenmäßig begrenzt und erstreckt sich bis in die „ewige Teufe“, also theoretisch bis zum Erdmittelpunkt.“</p> <p>Dem Inhaber des Bergwerkseigentums ist es aber noch nicht gestattet, bergbauliche Tätigkeiten im Sinne des § 2 BbergG aufzunehmen. Alle Maßnahmen im Rahmen der bergbaulichen Tätigkeit sind jeweils vom zuständigen Bergamt in einem gesonderten Genehmigungsverfahren zuzulassen.</p> <p>Für weitere Rückfragen steht Ihnen unser Mitarbeiter Herr Oestmann (Tel.: 0511/641-2506) gerne zur Verfügung.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4	Staatliches Gewebeaufsichtsamt Oldenburg Theodor-Tantzen-Pl. 8 26122 Oldenburg 20.02.2013	<p>Gegen den Bebauungsplan Nr. 98 der Gemeinde Rastede bestehen aus der Sicht des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg (GAA OL) nach wie vor folgende Bedenken:</p> <ol style="list-style-type: none">1. In dem vorgelegten Schallschutzgutachten sind – zur Ermittlung der Vorbelastung für bereits die bereits bebauten und im Bebauungsplan Nr. 15a festgesetzten uneingeschränkten Industriegebietsflächen – flächenbezogene Schalleistungspiegel angenommen worden, die denen eines uneingeschränkten Gewerbegebietes oder allenfalls eines eingeschränkten Industriegebietes entsprechen (vgl. Seite 13, Eingangsdaten Parkplatz des Schalltechnischen Gutachtens der itap vom 20.12.2012, Projekt-Nr. 1887-12-b-iz).2. Weshalb ein Schallschutzgutachten des Büros A. Jacobs, das Bestandteil einer Bau- bzw. immissionschutzrechtlichen Genehmigung vom 21.09.2000 für die Fa. BÜFA ist, für die weitere Nutzungsmöglichkeit der Flächen innerhalb des Bebauungsplanes 15 a von Bedeutung sein soll, ist für das GAA Oldenburg nicht nachvollziehbar. <p>Dieses Gutachten diene ausschließlich dem Zweck, nachzuweisen, dass die Genehmigungsfähigkeit des seinerzeit beantragten Vorhabens gegeben ist.</p> <p>Keinesfalls kann angenommen werden, dass die vom Büro Jacobs angenommenen flächenbezogenen Schalleistungspiegel irgendwelche Bindungswirkungen für die Fa. BÜFA oder andere vorhandene Betriebe erzeugen.</p>	<p>Das Schallgutachten wurde zur erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB überarbeitet. Für den Betrieb der Firma BÜFA wurden Emissionskontingente mit der Firma Büfa vereinbart und berechnet. Das Ingenieurbüro Zech (Zech Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschsituation in der Nachbarschaft der BÜFA Gelcoat Plus GmbH & Co. KG in Rastede 22.04.2013) hat gezeigt, dass die genehmigten Kontingente der Firma Büfa im Tagzeitraum nicht ausgeschöpft werden, so dass diese Kontingente nach Rücksprache mit dem Bestandsbetrieb herabgesetzt wurden.</p> <p>Die Schallgutachter der ITAP haben gemäß der DIN 45691 für die Immissionsaufpunkte Planwerte festgelegt. Der Planwert wurde aus dem maßgeblichen Schutzanspruch am Immissionsort und der Vorbelastung ermittelt. Zudem haben die Gutachter das Plangebiet und die südlich angrenzenden Flächen mit Emissionskontingenten belegt. Die Emissionskontingente wurden so festgesetzt, dass an keinem der Immissionsaufpunkte der maßgebliche Planwert durch die Immissionskontingente überschritten wird.</p> <p>Die Begründung wird um die Aussagen des überarbeiteten Gutachtens ergänzt.</p> <p>Das Schallgutachten wurde überarbeitet (s.o.).</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Staatliches Gewebeaufsichtsamt Oldenburg	<p>Da im Bebauungsplan Nr. 15a keine Emissionskontingente festgesetzt wurden, gilt hier das „Windhund-Prinzip“.</p> <p>3. Nicht akzeptabel ist aus der Sicht des GAA OL, dass die im Gutachten des Büros Jacobs festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel für die südlich bebauten Flächen des B-Planes Nr. 15a einfach kritiklos übernommen werden, ohne den Nachweis zu führen, dass diese auch der tatsächlichen Nutzung entsprechen und die Betriebe dadurch in ihren genehmigten Nutzungen nicht eingeschränkt werden.</p> <p>4. Da die Vorbelastung aus dem B-Plan Nr. 15 a nach wie vor nicht nachvollziehbar ermittelt wurde, kann das Schalltechnische Gutachten der itap vom 20.12.2012 nicht für die Berechnung der Emissionskontingente des Bebauungsplanes Nr. 98 herangezogen werden.</p> <p>Es wird vorgeschlagen,</p> <ul style="list-style-type: none">- das Schalltechnische Gutachten der itap vom 20.12.2012 in Bezug auf die Ermittlung der Vorbelastung grundlegend zu überarbeiten, damit die darin getroffenen Annahmen und Ansätze nachvollziehbar sind oder- die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 15a mit zu überplanen und die Emissionskontingente entsprechend den Annahmen festzusetzen.	<p>Das Schallgutachten wurde überarbeitet (s.o.). Es wurde der Nachweis geführt, dass die genehmigten Kontingente der Firma Büfa im Tagzeitraum nicht ausgeschöpft werden, so dass diese Kontingente nach Rücksprache mit dem Bestandsbetrieb herabgesetzt wurden.</p> <p>Das Schallgutachten wurde überarbeitet (s.o.).</p> <p>Der Anregung wurde nachgekommen (s.o.).</p> <p>Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Gemeinde Rastede ist sich grundsätzlich der Immissionsproblematik im Industriegebiet Liethen bewußt. Die Gemeinde überprüft daher derzeit eine Überarbeitung des Bauungsplanes Nr. 15a unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Schallgutachtens. Dazu erwägt sie die Aufstellung eines separaten Änderungsverfahrens.</p>
5	DB Services Immobilien GmbH (ab 10.03.2013) Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg 14.02.2013	Unsere Stellungnahme vom 23.11.2012 (AZ.: TÖB-BRE-12-4009) bleibt bestehen.	Die Stellungnahme vom 23.11.2012 wird nachstehend kursiv wiedergegeben. Die Abwägung wird an den derzeitigen Planungsstand angepasst.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p><i>DB Services Immobilien GmbH Immobilienbüro Bremen Kompetenzteam Bau- recht Bahnhofsplatz 14 28195 Bremen Schreiben vom 23.11.2012</i></p>	<p><i>Die DB Services Immobilien GmbH, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.</i></p> <p><i>In direkter Nachbarschaft zum Planbereich der o. a. Bauleitplanung verläuft die planfestgestellte Eisenbahnstrecke 1522 Oldenburg – Wilhelmshaven von Bahn-km 15,82 bis 16,29 links der Strecke. Gemäß Ausbaustufe III der Streckensanierung ist hier ein zweigleisiger Streckenausbau vorgesehen. Das Plangebiet liegt ca. 22 m - 24 m zum neugeplanten, zum Plangebiet hin liegendem, Gleis. Der hier vorhandene Raum (DB- Grund) ist ausreichend für den Streckenausbau und für eine spätere Elektrifizierung der Strecke. Baustelleneinrichtungsflächen seitens der Bahn sind hier nicht geplant.</i></p> <p><i>Aus Sicht der Deutschen Bahn AG haben wir daher keine grundlegenden Bedenken gegen die o. a. Bauleitplanung, wenn folgende Auflagen und Hinweise beachtet werden:</i></p> <ol style="list-style-type: none"><i>1. Der Betrieb und der Bestand der planfestgestellten Bahnanlagen dürfen durch Ihre Planungen nicht unzulässig beeinflusst werden, auch dürfen sie der künftigen Streckenelektrifizierung nicht entgegenstehen.</i><i>2. Bezüglich der durch den Eisenbahnbetrieb der DB ausgehenden Immissionen (z.B. Lärm, Erschütterungen, dynamische Schwingungen, Bremsstaub, elektromagnetische Beeinflussungen nach Streckenelektrifizierung), weisen wir auf den Bestandsschutz hin, damit hieraus später keine Forderungen abgeleitet werden können. Nach dem Prioritätsgrundsatz ist bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen, und eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der Deutschen Bahn aufzuerlegen.</i>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind keine Beeinträchtigungen für den Betrieb und den Bestand der planfestgestellten Bahnanlagen durch die Inhalte dieser Bebauungsplanaufstellung erkennbar.</p> <p>Die Verkehrslärmimmissionen wurden gutachterlich untersucht. Die Schallgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die Orientierungswerte im Plangebiet tagsüber überwiegend eingehalten werden. Lediglich in einem Streifen von ca. 20 m entlang der Bahnlinie werden Werte von über 65 dB(A) erreicht. Auch parallel zur K 131 werden in einem sehr schmalen Streifen Werte von über 65 dB(A) erzielt, diese Flächen liegen aber innerhalb der Bauverbotszone. Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte ebenfalls entlang der Bahnlinie und entlang der K 131 überschritten.</p> <p>Die Gemeinde Rastede hat sich im Laufe des Planungsprozesses dazu entschieden, betriebsbezogenes Wohnen im Plangebiet generell auszuschließen, um die hochwertigen Flächen der gewerblichen Nutzung vorzuhalten. Von daher ist eine Betrachtung der Immissionssituation zur Nachtzeit nicht relevant, da davon auszugehen ist, dass sich die Büronutzungen nur auf den Tageszeitraum erstrecken werden.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung DB Services Immobilien GmbH	<p>3. <i>Im Hinblick auf die zu erwartenden Verkehre von und zum Jade-Weser-Port machen wir schon jetzt auf die Steigerung des Verkehrsaufkommens aufmerksam. Diese Steigerungen sind bei der Berechnung eines eventuellen Lärmgutachtens zu berücksichtigen (Qualifizierte Lärmprognose).</i></p> <p>4. <i>Bezugnehmend auf den Bau des Regenrückhaltebeckens geben wir Ihnen unsere allgemeinen Forderungen bekannt:</i></p> <p>4.1 <i>Bahnseitige Böschungsneigung des Beckens ohne besonderen Nachweis</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>oberhalb des Wasserspiegels - flacher als 1 : 2</i>• <i>unterhalb des Wasserspiegels - flacher als 1 : 3</i> <p><i>herstellen und auch während der Bauphase einhalten und nicht verändern.</i></p>	<p>Für einen parallel zur Bahnlinie gelegenen Streifen von ca. 20 m haben die Schallgutachter den Lärmpegelbereich IV ermittelt. In diesem Bereich schließt die Gemeinde Rastede die schutzwürdigen Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Nutzungen des Beherbergungsgewerbes aus.</p> <p>Für die übrigen Bereiche des festgesetzten eingeschränkten Industriegebietes werden keine weiteren passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Gemeinde geht für diese Bereiche davon aus, dass die Schutzansprüche für industrielle Nutzungen hier ohne weitere Schallschutzmaßnahmen ausreichend berücksichtigt werden. Die ermittelten Werte liegen hier zur Tagzeit unter 65 dB(A).</p> <p>Die Gemeinde erkennt im Grundsatz keine Konflikte zwischen den Auswirkungen des Eisenbahnbetriebes und den im Plangebiet zulässigen Nutzungen.</p> <p>Die Begründung wird um die Aussagen des Schallgutachtens ergänzt.</p> <p>Die Schallgutachter haben die prognostizierten Frequentierungen für das Jahr 2025 zugrunde gelegt. Die Zugfrequenzdaten entstammen der Verkehrsinformation der Deutschen Bahn AG für den relevanten Streckabschnitt zwischen Rastede und Varel vom April 2013.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden im Rahmen der Detailplanung zum Regenrückhaltebecken berücksichtigt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung DB Services Immobilien GmbH	<p><i>Bahnseitige Böschungsneigung des Beckens mit besonderem Nachweis</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Neigung gemäß grundbautechnischen Gutachten.</i> <p><i>4.2 Abstand der bahnseitigen Böschungskante des Beckens ohne besonderen Nachweis nur bei Bahndammhöhen bis 5,00 m bzw. Bahneinschnittstiefen bis 5,00 m</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Abstand vom derzeitigen Dammfuß mind. 10,00 m</i> <p><i>Abstand von DB-Grenze mind. 5,00 m</i></p> <p><i>Bei Dammhöhen bzw. Einschnittstiefen von mehr als 5,00 m ist ein Nachweis erforderlich.</i></p> <p><i>5. Abwässer und Oberflächenwässer dürfen zur Bahn hin nicht abgeleitet werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss uneingeschränkt gewährleistet bleiben. Die Bahnentwässerung darf in keiner Form verändert werden. Eine eventuelle Ableitung aus dem RRB (z.B. Überlauf) bedarf der vorherigen Prüfung und einer schriftlichen Genehmigung.</i></p> <p><i>6. Bei Baumaßnahmen im Planbereich ist die Deutsche Bahn AG über die rechts im Briefkopf genannte Stelle zu beteiligen.</i></p> <p><i>Wir bitten um Zusendung des Abwägungsergebnisses und um weiterer Beteiligung im Planverfahren.</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden im Rahmen der Detailplanung zum Regenrückhaltebecken berücksichtigt.</p> <p>Eine Ableitung von Abwässern und Oberflächenwasser aus dem Plangebiet zu den Anlagen der Bahn ist nicht vorgesehen. Eine Veränderung der Bahnentwässerung ist ebenfalls nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanaufstellung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der DB Services Immobilien GmbH werden die Ergebnisse der Abwägung zu gegebener Zeit mitgeteilt</p>
6	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 06.02.2013	<p>Das Plangebiet o. g. Bauleitpläne grenzt an die K 131 außerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt und wird über eine vorhandene Gemeindestraße an die K 131 angebunden. Die Belange der NLStBV-OL sind betroffen.</p> <p>In der Abwägung wurde die Stellungnahme der NLStBV-OL nicht hinreichend berücksichtigt.</p> <p>Folgendes ist zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an den überörtlichen Verkehr ist entsprechend der Vorgaben des § 24 (1) NStrG ausschließlich über die Gemeindestraße „Hohe Looge“ vorgesehen.	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p>Ich bitte, bei der Planung und Anlage der Zufahrt(en) von der Gemeindestraße auf das Betriebsgelände auf einen ausreichenden Abstand zwischen Einmündung der Gemeindestraße in die K 131 und Zufahrt zu achten, um eventuelle Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Kreuzungsbereiches zu vermeiden.</p> <p>Das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ sollte demgemäß auch im Einmündungsbereich der Gemeindestraße festgesetzt werden.</p> <p>2. Im Einmündungsbereich der Gemeindestraße in die K 131 sind gemäß RAS-K-1 Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge freizuhalten.</p> <p>Die erforderlichen Schenkellängen betragen in der Fahrbahnachse der übergeordneten Kreisstraße 200 m und in der untergeordneten Gemeindestraße 10 m vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße.</p> <p>Da das Sichtfeld nördlich der Einmündung teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, bitte ich, das freizuhaltende Sichtfeld in der Planzeichnung darzustellen und folgenden Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplangentwurfes aufzunehmen:</p> <p>„Im freizuhaltenden Sichtfeld darf in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über den Fahrbahnen die Sicht nicht versperrt werden.“</p> <p>Gemäß § 1 (3) StrKrVO ist die Gemeinde für die Freihaltung der Sichtfelder zuständig.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung des Bauleitplanes.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen des gültigen Bauleitplanes.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Die Anregung bezieht sich inhaltlich jedoch auf die Ausführungsplanung und wird in diesem Zuge berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt im Bereich der Straße „Hohe Looge“ im Bebauungsplan wird nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits in der Begründung enthalten. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist aufgrund des abschließenden Festsetzungskatalogs des § 9 BauGB nicht möglich.</p> <p>Der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr werden die Ergebnisse der Abwägung zu gegebener Zeit mitgeteilt.</p> <p>Der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr werden zwei Exemplare übersandt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
7	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Bavinkstraße 23 26789 Leer 13.02.2013	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 04.02.13. Zur o. a. Planung haben wir bereits am 31.10.2012 (S/8417) Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Schreiben vom 31.10.2012 wurden keine Bedenken geäußert.
Keine Anregungen und Bedenken hatten: <ol style="list-style-type: none">1. Polizeistation Rastede, Schreiben vom 05.02.20132. LWK Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Nord, Schreiben vom 19.02.20133. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 18.02.20134. Gastransport Nord GmbH, Schreiben vom 12.02.2013			



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	BÜFA Gelcoat Plus GmbH & Co. KG Hohe Looge 2-8 26180 Rastede 19.02.2013	<p>Hiermit möchten wir im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 98 erneut Einwand erheben.</p> <p>Wir haben – nach wie vor – hinsichtlich der Ermittlung der Vorbelastung des Lärmes Bedenken und möchten Sie bitten, den jetzigen Entwurf erneut unter Berücksichtigung dieses Punktes zu überarbeiten.</p> <p>Nach detaillierter Prüfung eines durch von uns beauftragten Sachverständigen für Lärmschutz wurde uns bestätigt, dass die Vorbelastungsbetrachtung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens – auch bei erneuter Auslegung zu einer Einschränkung des genehmigten Betriebes der BÜFA Gelcoat Plus GmbH & Co. KG führen wird.</p> <p>Beiliegend zu diesem Schreiben erhalten Sie erneut die durch die Firma ZECH durchgeführte schalltechnische Untersuchung unserer genehmigten Situation vom 28.01.2013.</p> <p>Diese Betrachtung seitens des Gutachters ist Bestandteil dieses Einwandes.</p> <p>Wir haben bereits mit der schalltechnischen Untersuchung unserer Erweiterungsflächen begonnen und möchten Sie höflichst bitten, diese Ergebnisse abzuwarten, damit sie ins Bebauungsplanverfahren einfließen können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wurde nachgekommen. Das Schallgutachten der ITAP wurde zur erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB überarbeitet (ITAP: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 98 und 15a der Gemeinde Rastede, Oldenburg, 22.05.2013). Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde an die Ergebnisse des überarbeiteten schalltechnischen Gutachtens der ITAP angepasst. In das neue Gutachten der ITAP wurden die Anregungen des Einwenders bzw. die Ansätze und Ergebnisse des Ingenieurbüros Zech, insbesondere zur Ermittlung der Vorbelastung eingearbeitet (s.u.).</p> <p>Am 30.05.2013 fand ein weiteres Abstimmungsgespräch zur immissionsschutzrechtlichen Situation bzw. zur Besprechung des überarbeiteten Gutachtens statt. Teilnehmer waren seitens der Gemeinde Rastede Herr Bürgermeister von Essen, Herr Ammermann und Frau Triebe. Von der BÜFA Composite Systems GmbH & Co. KG nahmen Frau Lichtenberg, Herr Kuba und Herr Danz teil, wobei von der von BÜFA Composite Systems GmbH & Co. KG beauftragten Zech Ingenieurgesellschaft Herr Blasius teilnahm. Darüber hinaus nahmen Herr Linnemann vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt und Frau Züwerink und Herr Remmers von der itap GmbH teil. In dem Abstimmungsgespräch wurden keine Bedenken gegen das überarbeitete Gutachten der ITAP vorgebracht.</p> <p>Für den Betrieb der Firma BÜFA wurden Emissionskontingente mit der Firma Büfa vereinbart und berechnet. Das Ingenieurbüro Zech (Zech Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschsituation in der Nachbarschaft der BÜFA Gelcoat Plus GmbH & Co. KG in Rastede 22.04.2013) hat gezeigt, dass die genehmigten Kontingente der Firma Büfa im Tagzeitraum nicht ausgeschöpft werden, so dass diese Kontingente nach Rücksprache mit dem Bestandsbetrieb herabgesetzt wurden.</p> <p>Die Aussagen der nebenstehend genannten schalltechnischen Untersuchung des Büros Zech wurden beachtet und in die Planunterlagen eingearbeitet.</p> <p>Die beabsichtigten Erweiterungen wurden in der Überarbeitung des Schallgutachtens durch die ITAP berücksichtigt.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung BÜFA Gelcoat Plus GmbH & Co. KG	<p>Wir haben die sich in unserem Besitz befindlichen Erweiterungsflächen seinerzeit als uneingeschränktes Industriegebiet gekauft, damit wir dort zu einem späteren Zeitpunkt auch eine mit der jetzigen Anlage vergleichbare Produktionsanlage errichten können.</p> <p>Durch den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 sehen wir diese Zukunftsoption zum jetzigen Zeitpunkt leider gefährdet, da in diesem Verfahren die Erweiterungsfläche bereits aus dem eigentlichen Regelungsbereich des B-Plans Nr. 15a mit niedrigeren Lärmemissionswerten kontingentiert wird.</p> <p>Wir möchten Sie daher freundlichst bitten, den jetzigen Entwurf erneut und speziell im Hinblick auf die in unserem Auftrage von der Zech-Ingenieurgesellschaft erarbeiteten Anregungen und Kritikpunkte zu überarbeiten.</p> <p>Wir behalten uns hiermit vor, noch weitere Informationen und Argumente nachzureichen.</p> <p>Gern möchten wir uns auch noch einmal bei Ihnen für die konstruktiven und vertrauensvollen Gespräche bedanken!</p> <p>Bei Fragen wenden Sie sich bitte gern an unseren Produktionsleiter, Herrn Roland Danz, Telefon 04402-975-359, oder via E-Mail an Roland.Danz@buefa.de.</p> <p>Anlage ZECH Ingenieurgesellschaft – Schalltechnisches Gutachten</p> <p>Schalltechnische Untersuchung zur BÜFA Gelcoat Plus GmbH & Co. KG am Standort Rastede</p> <p>Bezug:</p> <p>[1] Genehmigungsbescheid 09143056 des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg vom 21.09.2000 zum Betrieb der Büsing und Fasch GmbH & Co. KG am Standort Rastede</p> <p>[2] Entwurf und Begründung zum Bebauungsplan Nr. 98, "Industriegebiet Hohe Looge" der Gemeinde Rastede</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die beabsichtigten Erweiterungen wurden in der Überarbeitung des Schallgutachtens durch die ITAP berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wurde nachgekommen</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung BÜFA Gelcoat Plus GmbH & Co. KG	<p>[3] Bericht 1887-12-A-IZ der itap GmbH vom 13.09.2012</p> <p>[4] Berechnungsausdrucke 1887-12-B-IZ vom 20.12.2012 zur Verfügung gestellt per E-Mail durch die itap GmbH am 22.01.2013</p> <p>Unsere Projekt-Nr. LL8500.1</p> <p>Sehr geehrter Herr Danz,</p> <p>wunschgemäß können wir in Hinblick auf die schaltechnische Situation im Umfeld der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 der Gemeinde Rastede sowie der vorgenommenen schalltechnischen Berechnungen die folgenden Erläuterungen angeben.</p> <p>1. Situation</p> <p>Der vorhandene Standort der BÜFA Gelcoat Plus GmbH & Co. KG liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines Industriegebietes. Im vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine Festsetzungen in Hinblick auf die zulässigen Schallemissionen dieses Bereiches angegeben, sodass sich die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte zurzeit alleine auf Basis der TA Lärm in Hinblick auf die Schutzansprüche der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft beziehen.</p> <p>Darüber hinaus besteht in [1] ein Genehmigungsbescheid, der für die nächstgelegene Wohnnachbarschaft - hervorgerufen durch die zu erwartenden Schallemissionen der BÜFA Gelcoat Plus GmbH & Co. KG - anteilig einzuhaltende Immissionszielwerte vorgibt, die durch diesen Betrieb einzuhalten sind. Durch diesen rechtskräftigen Genehmigungsbescheid des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg aus dem Jahr 2000 ist somit der Bestandschutz der BÜFA Gelcoat Plus GmbH & Co. KG definiert, wobei die folgenden anteilig einzuhaltenden Immissionszielwerte durch den Betrieb vorgegeben sind:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung BÜFA Gelcoat Plus GmbH & Co. KG	<ul style="list-style-type: none">• IP1, Wilhelmshavener Straße 75, tags 57 dB(A)/nachts 40 dB(A)• IP4, Rehornweg 50, tags 55 dB(A)/nachts 37 dB(A)• IP3, Wilhelmshavener Straße 57, tags 52 dB(A)/nachts 45 dB(A)• Golfplatz, tags 57 dB(A) <p>Der Bestand des bestehenden Betriebes kann daher die vorstehend aufgeführten Immissionswerte voll ausschöpfen. Weitere Betriebserweiterungen, sonstige Gewerbelärmvorbelastungen oder zusätzliche benachbarte Flächen sind hierin noch nicht berücksichtigt.</p> <p>2. Vorgehen bei schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung wurden pauschal für die vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete die im Rahmen grober Planungen seitens des ehemaligen Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ) angegebenen Erfahrungswerte zu Grunde gelegt. Nach unserer Kenntnis haben diese Werte keinen normativen Charakter und sind zudem nicht in sonstige Regelwerke eingebunden. Sie dienen lediglich als Planungshilfsmittel im Zuge der Einstufungen nicht beplanter Flächen.</p> <p>Weiterhin wurden diese Werte vom NLÖ auf Basis eines Berechnungsverfahrens angegeben, welches sich von dem aktuell verwendeten Verfahren der DIN 45691 grundlegend unterscheidet. Diese Verfahren und Werte sind daher nicht vergleichbar.</p> <p>Die Erfahrungswerte des NLÖ sind nicht dazu geeignet, die zur erwartenden Schallemissionen vorhandener gewerblicher oder industrieller Nutzung verbindlich abzubilden und geben in keiner Weise die tatsächlich zu erwartende Geräuschsituation, die unter Wahrung des Bestandsschutzes genehmigte Geräuschsituation oder aber die zulässige Lärmbelastung als Vorbelastung wieder.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung BÜFA Gelcoat Plus GmbH & Co. KG	<p>Die zulässige Gewerbelärmvorbelastung aus dem Bereich des Betriebsgeländes der BÜFA Gelcoat Plus GmbH & Co. KG wird dagegen definiert in dem Genehmigungsbescheid [1], welcher die zulässigen Schallimmissionen in der Nachbarschaft alleine durch diesen Betrieb verbindlich festschreibt.</p> <p>3. Konsequenzen aus der Vorbelastungsbetrachtung</p> <p>Bezüglich der Immissionspunkte IP3 (Wilhelmshavener Straße 57) und IP4 (Rehornweg 50) zeigen die in den Berechnungsausdrücken der itap GmbH [4] angegebenen anteiligen Immissionen nahezu eine rechnerische Übereinstimmung mit den angesetzten Vorbelastungswerten zu den gemäß Genehmigung zulässigen Immissionen. Dahingegen wird an dem am stärksten von der Neuplanung betroffenen Immissionspunkt IP1 (Wilhelmshavener Straße 57) durch die durch die itap GmbH berücksichtigte Vorbelastung lediglich ein Wert von 54,0 dB(A) tags berücksichtigt obwohl ein Wert von 57 dB(A) zulässig ist.</p> <p>Im Nachtzeitraum werden lediglich anteilig 36,3 dB(A) berücksichtigt obwohl durch die BÜFA alleine 40 dB(A) ausgeschöpft werden dürften. Dies bedeutet, dass in Hinblick auf den am stärksten betroffenen Immissionspunkt die tatsächlich zu Grunde zu legende Vorbelastung aus dem Bereich der BÜFA Gelcoat Plus GmbH & Co. KG um pauschal 3 dB unterbewertet wurde.</p> <p>Im tatsächlichen Betrieb bedeutet dies, da die zulässigen Werte im Bereich der Wilhelmshavener Straße 57 zurzeit nachts bereits so gut wie ausgeschöpft werden, dass die berücksichtigte Vorbelastung deutlich unter den tatsächlich vorliegenden Belastungen zurückliegt und nicht den genehmigten Bestandschutz des Werkes der BÜFA Gelcoat Plus GmbH & Co. KG gewährleistet.</p> <p>Würde auf dieser Basis der Bebauungsplan aufgestellt, so sind mit der tatsächlich vorhandenen Vorbelastung und der durch den geplanten Bebauungsplan möglichen Zusatzbelastungen Konflikte aus Sicht des Lärmimmissionsschutzes in Hinblick auf eine Überschreitung der gemäß TA Lärm einzuhaltende Richtwerte nicht auszuschließen. Dies kommt einer Einschränkung des genehmigten sowie bestehenden Betriebes der BÜFA Gelcoat Plus GmbH & Co. KG gleich.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Abwägung zu den nebenstehend genannten Punkten ist entbehrlich. Das schalltechnische Gutachten der ITAP wurde auf der Grundlage der nebenstehenden Anregungen überarbeitet.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung BÜFA Gelcoat Plus GmbH & Co. KG	<p>4. Betrachtung des Golfplatzes</p> <p>In dem Genehmigungsbescheid zum Betrieb der BÜFA Gelcoat Plus GmbH & Co. KG [1] ist auch ein einzuhaltender Immissionsrichtwert anteilig im Bereich des Golfplatzes von 57 dB(A) vorgegeben. Der Schutzanspruch des Golfplatzes wird dagegen in den schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 98 überhaupt nicht berücksichtigt.</p> <p>Dies hat zur Folge, dass die zu erwartende Zusatzbelastung durch die neue Planung im Bereich des Golfplatzes nicht konkretisiert wurde und somit zusammen mit der genehmigten Vorbelastung durch die BÜFA ggf. Konflikte aus Sicht des Schallimmissionsschutzes nicht auszuschließen sind. Daher wird von Seiten der Gemeinde Rastede angeregt, den Schutzanspruch und die Lage der schutzbedürftigen Nutzung im Bereich des Golfplatzes zu klären sowie die mögliche Zusatzbelastung durch die geplante Gewerbegebietserweiterung zu definieren.</p> <p>5. Betrachtung des planbedingten Mehrverkehrs</p> <p>Entsprechend den Begründungen zum Bebauungsplan ist vorgesehen, im Bereich der Fläche des geplanten Bebauungsplanes ein Logistikunternehmen anzusiedeln. Hier ist daher mit erhöhtem Verkehrsaufkommen (insbesondere LKW-Aufkommen) zu rechnen.</p> <p>Entsprechend Punkt 7.4 der TA Lärm sowie der aktuellen Rechtsprechung sind Aussagen in Hinblick auf die zu erwartende Verkehrslärmsituation durch anlagen- bzw. planbedingten Mehrverkehr auf öffentlichen Straßen gefordert. Insbesondere könnte dies bedeuten, dass - wenn auf Landesstraßen bereits relevante Verkehrsaufkommen vorherrschen - durch die Zusatzbelastungen durch das Plangebiet ggf. mögliche LKW-Verkehre in Hinblick auf den Standort der BÜFA Gelcoat Plus GmbH & Co. KG auf Grund von zusätzlichen Lärmkonflikten eingeschränkt würden. Wir empfehlen daher diesen Themenbereich entsprechend abzuarbeiten.</p>	<p>Die Gemeinde hat aus heutiger Sicht kein Erfordernis gesehen, im Bereich des Golfplatzes einen weiteren Immissionsort festzusetzen. Die Gemeinde wird die Situation im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 A überprüfen lassen.</p> <p>Die Geräuschimmissionen des gewerbebedingten Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen wurden ebenfalls gutachterlich betrachtet (ITAP: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 98 „Nördlich Hohe Looge“ in Rastede, Berechnung der verkehrsbedingten Geräuschimmissionen auf dem Plangebiet und in der Umgebung; Oldenburg, 07.05.2013).</p> <p>Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass derzeit keine Beurteilung möglich ist, da schwer abschätzbar ist, wie sich der verkehrliche Zuwachs durch Gewerbebetriebe zukünftig darstellt. Falls eine Verdopplung des Verkehrsaufkommens (insbesondere der LKW-Frequentierung) auf der Wilhelmshavener Straße zukünftig zu erwarten ist, ist eine Prognose gemäß 16. BImSchV durchzuführen (inklusive Schienenverkehr) und eine Einhaltung der Grenzwerte zu prüfen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung BÜFA Gelcoat Plus GmbH & Co. KG	<p>6. Kontingentierung der Erweiterungsflächen</p> <p>Im Umfeld des bestehenden Standortes der BÜFA Gelcoat Plus GmbH & Co. KG - insbesondere westlich und südwestlich des Werkes - sind entsprechende Erweiterungsflächen vorhanden, durch die eine entsprechende Erweiterung des Betriebes den Bestandschutz gewährleisten sollen.</p> <p>In wieweit die hier angedachten Emissionskontingente in Hinblick auf die geplanten und betrieblich notwendigen Erweiterungen der BÜFA Gelcoat Plus GmbH & Co. KG auskömmlich sind, ist zurzeit noch nicht geklärt. Daher ist zu empfehlen, die geplante Kontingentierung dieser Erweiterungsflächen mit den Belangen der BÜFA Gelcoat Plus GmbH & Co. KG abzustimmen.</p> <p>Resümee:</p> <p>Die vorliegende Überplanung der Nachbarflächen der BÜFA Gelcoat Plus GmbH & Co. KG sind aus Sicht des Betriebes als ggf. kritisch zu bewerten. In Hinblick auf die berücksichtigte Vorbelastung ist eine Einschränkung des vorhandenen Bestandsschutzes des Werkes nicht auszuschließen. Weiterhin sollten ergänzende Themenbereiche geklärt werden, um die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes und eine zulässige Erweiterung des bestandgeschützten Betriebes der BÜFA Gelcoat Plus GmbH & Co. KG nicht zu gefährden. In diesem Sinne sind daher weitere Erhebungen und Untersuchungen erforderlich, um die weiterhin zu betrachtenden Belange zu berücksichtigen.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Anregung wurde im Rahmen des überarbeiteten Schallgutachtens berücksichtigt. Das überarbeitete Gutachten berücksichtigt dabei den Bestand und die Erweiterungen der Firma BÜFA sowie die zugestandenen Reduzierungen gegenüber dem genehmigten Bestand der BÜFA.</p> <p>Den Anregungen wurde nachgekommen. Das schalltechnische Gutachten der ITAP wurde hinsichtlich der Vorbelastung überarbeitet (s.o.). Zudem wurde die verkehrliche Immissionsituation begutachtet.</p>