

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 106 „Hahn - Ortsmitte“

gem.§ 13a BauGB

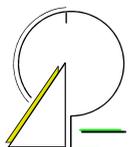
frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

05.09.2018



Träger öffentlicher Belange**von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Forstamt Weser-Ems
Geschäftsstelle Oldenburg
Gertrudenstraße 22
26121 Oldenburg
3. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
4. Oldenburgische Industrie und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg
5. Polizeistation Rastede
Bahnhofstraße 24
26180 Rastede
6. Avacon AG
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter
7. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30633 Hannover
8. Gastransport Nord GmbH
Cloppenburger Straße 363
26133 Oldenburg
9. Deutsche Telekom Technik GmbH
Ammerländer Heerstraße 138
26129 Oldenburg
10. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
11. Gemeinde Jade
Jader Straße 47
26349 Jade-Jaderaltendeich

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. Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Hammerbrookstraße 44
20097 Hamburg

4. Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen
Willy-Brandt-Platz 7
28215 Bremen

5. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

6. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Heisfelder Straße 2
26789 Leer

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|---|--|
| <p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p> | |
| <p>Bauleitplanung Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 „Hahn-Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren; frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Dieses verbindliche Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt (Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 Quadratmetern). Hierzu bitte ich noch um Vorlage der erforderlichen und auch im Kapitel 1.0 der Begründung angekündigten Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend Anlage 2 zum BauGB im nächsten Verfahrensschritt.</p> <p>Die Aussage im Kapitel 3.3 der Begründung, das Plangebiet sei als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt, kann ich nicht für das gesamte Plangebiet nachvollziehen. Was die im östlichen Plangebiet als Bahnanlage dargestellte Fläche betrifft, wäre es meines Erachtens möglich, den Flächennutzungsplan im Einvernehmen mit der Deutschen Bahn, die ihr Areal mittlerweile mit einer Lärmschutzwand abgegrenzt hat, mit einer Darstellung als gemischte Baufläche gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Ich bitte darum, mir spätestens nach Abschluss des Verfahrens gemäß Runderlass des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit vom 06.08.2008 (Az.: 501.2 - 21013.4) eine beglaubigte Abschrift der Berichtigung des Flächennutzungsplans zu übersenden (zunächst wäre hierfür noch eine fortlaufende Nr. zu vergeben und Kapitel 3.3 der Begründung entsprechend zu ergänzen).</p> <p><u>Meine untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - hat folgende immissionsschutzrechtliche Anregungen zu dieser Planung:</u></p> <p>Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen fehlt eine textliche Festsetzung,</p> | <p>Die Stellungnahme des Landkreises Ammerland wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 aufgrund des innerörtlichen Standortes um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche gem. § 19 Absatz 4 BauNVO eine Größe von 16.765 m² aufweist, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt. Da die Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist, ist die Vorlage der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich. Einer Durchführung dieser Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB steht demnach nichts entgegen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der 62. Berichtigung im östlichen Randbereich entsprechend der Planungsziele angepasst. Das Kapitel 3.3. der Begründung wird um entsprechende Ausführungen hierzu ergänzt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Planzeichnung wird entsprechend ange-</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|---|--|
| <p>dass schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen an Fenstern für zum Schlafen geeignete Räume vorzusehen sind.</p> <p>Der Prognosehorizont für die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) ist mit knapp 10 Jahren recht kurz gewählt. Konservativere Ansätze gehen von 20 bis 30 Jahren aus, wobei mit einer jährlichen Zunahme der Verkehrsstärke um ca. 1% gerechnet wird.</p> <p>Hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen fehlt ein Ausschluss von empfindlichen Nutzungen für die Bereiche mit Beurteilungspegeln über 60/45 dB (A).</p> <p>Die in der Planzeichenerklärung aufgeführten „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ sind in der Planzeichnung nicht auffindbar.</p> <p>Meine untere Bauaufsichtsbehörde kann die Bedeutung der „Aufenthaltsräume“ innerhalb der als „Stellplätze und Aufenthaltsräume“ zeichnerisch gekennzeichneten nicht überbaubaren Flächen im Mischgebiet nicht eruieren, was auf eine inhaltlich nicht hinreichende Bestimmtheit dieser zeichnerischen Festsetzung deuten könnte. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage nach einer Haupt- oder Nebennutzung. Ich empfehle daher eine Überprüfung dieser Festsetzung.</p> <p>Meine untere Bauaufsichtsbehörde bittet, zur textlichen Festsetzung Nr. 4 den Hinweis aufnehmen, dass die Einhaltung der Höhen im Zulassungsverfahren nachzuweisen ist und die Bezugshöhen bei der Gemeinde Rastede einholbar sind, sowie die textliche Festsetzung Nr. 6 wie folgt zu ergänzen: „Die Sicherstellung ist im Baugenehmigungsverfahren durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung zu belegen.“</p> <p>Meine untere Denkmalschutzbehörde weist auf ein Baudenkmal in der Nähe des Plangebietes (Wilhelmshavener Straße 233: ehemaliger Schützenhof) hin.</p> <p>Ich vermisse die Planzeichenerklärung zur Geschossflächenzahl.</p> | <p>passt.</p> <p>Die tägliche Verkehrsstärke auf der Wilhelmshavener Straße (L 825) steht in engem Zusammenhang mit dem Neubau der BAB 20. Der Prognosehorizont wurde mit 10 Jahren gewählt, da bei der Erstellung des Fachgutachtens lediglich Verkehrszahlen für die BAB 20 bis zum Jahr 2025 vorlagen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Folgende textliche Festsetzung wird in die Planunterlagen aufgenommen: „Für das Betriebsgelände des Raiffeisenmarktes RWG Wesermarsch werden empfindliche Nutzungen (z.B. Wohnen, Außenwohnbereiche, etc.) ausgeschlossen.“</p> <p>Die Planzeichenerklärung wurde geprüft und entsprechend modifiziert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Realisierung des öffentlichen Dorfplatzes im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 111 entfällt die Darstellung der nicht überbaubaren Fläche mit der Zweckbestimmung „Stellplätze und Aufenthaltsräume“.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Zur textlichen Festsetzung Nr. 4 wird der nebenstehende Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Die textliche Festsetzung Nr. 6 wird entsprechend des vorgebrachten Hinweises ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Festsetzung der Ge-</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|--|---|
| <p>Ich empfehle klarzustellen, ob die textliche Festsetzung Nr. 3 auch entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Park and Ride, oder ausschließlich entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche gelten soll.</p> <p>Ich bitte um Ergänzung der Ergebnisse des Oberflächenentwässerungskonzeptes - wie im Kapitel 7.0 der Begründung angekündigt - im nächsten Verfahrensschritt.</p> <p>Das zweite Wort im vorletzten Satz der örtlichen Bauvorschrift Nr. 4 ist redaktionell zu berichtigen.</p> <p>Ich empfehle, Kapitel 2.2 der Begründung geringfügig redaktionell zu überarbeiten (Bahnstrecke „Oldenburg – Wilhelmshaven“ anstatt „Oldenburg - Wilhelmshavener Straße“). Für Rückfragen zu einigen weiteren redaktionellen Anmerkungen stehe ich gerne zur Verfügung.</p> <p>Die Aussagen zur Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV sollten entsprechend der Stellungnahme des VBN vom 26.10.2015 überarbeitet werden.</p> | <p>schossflächenzahl wird im weiteren Verfahren verzichtet, da ohnehin die gesetzliche Obergrenze gem. § 17 BauNVO nicht überschritten werden darf. Eine Anpassung der Planzeichenerklärung ist daher nicht mehr erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den Planunterlagen wird klargestellt, dass die textliche Festsetzung Nr. 3 sowohl entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen als auch entlang der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Park and Ride gelten soll.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wurde durch die Gemeinde Rastede geprüft. Die Ausarbeitung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes ist nicht erforderlich, da die bebauten Grundstücksteile bereits an die gemeindliche Regenwasserkanalisation angeschlossen sind. Darüber hinaus ist es möglich, die derzeit noch unbebauten Grundstücksteile ebenfalls an die vorhandene Regenwasserkanalisation anzuschließen, da diese ausreichend dimensioniert ist.</p> <p>Die angeführten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend redaktionell angepasst.</p> |
| <p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p> | |
| <p>Das Plangebiet des o. g. Bauleitplanes grenzt östlich an die L 825 „Wilhelmshavener Str.“ innerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Orts-</p> | <p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|--|--|
| <p>durchfahrt.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 dient der Innenentwicklung und soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Mischgebietsnutzung schaffen.</p> <p>Das Plangebiet wird im Westen über die L 825 „Wilhelmshavener Str.“ an das Straßennetz angeschlossen. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße „Zum Haltepunkt“, die in die L 825 einmündet.</p> <p>Die Belange der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) werden von der vorliegenden Planung berührt. Folgendes ist zu beachten:</p> <p>Die in der Planzeichnung dargestellte öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Gemeindestraße „Zum Haltepunkt“ hat eine relativ große Breite. Sollte es von Seiten der Gemeinde Ausbauabsichten geben, die Auswirkungen auf den Bereich der Einmündung in die L 825 haben, so ist der NLStBV-OL hierfür eine entsprechende Ausbauplanung vorzulegen.</p> <p>In dem Einmündungsbereich der Gemeindestraße „Zum Haltepunkt“ in die L 825 sind die gemäß RAST 2006, Bild 120 und Tabelle 59 beschriebenen Sichtfelder freizuhalten. In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden. Ich bitte, die Sichtfelder in der Planzeichnung einzutragen und einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen.</p> <p>Gemäß Kap. 6.0 der Begründung werden Vorschriften über die Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. Innerhalb des Plangebietes sowie angrenzend an dieses Gebiet münden mehrere Gemeindestraßen und Zufahrten in die L 825 ein. Durch Außenwerbeanlagen dürfen die gemäß RAST 06, Bild 120 und Tabelle 59 freizuhaltenden Sichtfelder nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind die Vorgaben der RAST 06 hinsichtlich der freizuhaltenden Verkehrs- und Sicherheitsräume an der L 825 zu beachten.</p> <p>Wie aus Kap. 4.2.1 der Begründung zu entnehmen ist, ist das Plangebiet insbesondere auch durch die vom Verkehr auf der L 825 ausgehenden Emissionen belastet. Ich weise darauf hin, dass aus dem Gebiet der o. g.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird im Weiteren in die Planzeichnung aufgenommen. Die Sichtfelder werden darüber hinaus zeichnerisch dargestellt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Beeinträchtigung der freizuhaltenden Sichtfelder durch Außenwerbeanlagen wird durch den Hinweis zu den freizuhaltenden Sichtfeldern ausgeschlossen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.</p> |

| Anregungen | | Abwägungsvorschläge |
|--|--|--|
| <p>Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der L 825 ausgehenden Emissionen bestehen und bitte einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bauleitplanes aufzunehmen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p> | | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg</p> | | |
| <p>Zunächst möchten wir Sie darüber informieren, dass wir -die DB AG, DB Immobilien, Region Nord- allein zuständige Eingangsstelle der Deutschen Bahn für Beteiligungen von Bauleitplanverfahren (TöB Beteiligungen) sowie Bauanträgen Dritter im Landkreis Ammerland bzw. für die Bundesländer Niedersachsen (Aufteilung zw. den Immobilienbüros Bremen & Hannover), Hamburg und Schleswig-Holstein sind.</p> <p>Aus diesem Grund möchten wir Sie bitten, zukünftig, zur Vermeidung von Verzögerungen, sämtliche Anfragen direkt an die o.g. Adresse bzw. E-Mail Adresse zu senden.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt in direkter Nachbarschaft zur vorhandenen Eisenbahnstrecke 1522 Oldenburg - Wilhelmshaven. Hier läuft das Planfeststellungsverfahren Ausbau der Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven, Planfeststellungsabschnitt 2. Hier sind die Gleisbaumaßnahmen bis auf letzte Mängelbeseitigungen sowie die Installation der Oberleitungsanlage weitestgehend beendet.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o. g. Vorhaben.</p> <p>In der Planzeichnung befindet sich die Baugrenze (blaue Linie) direkt an der DB- Grundstücksgrenze, dem stimmen wir nicht zu.</p> | | <p>Die Stellungnahme der Deutsche Bahn AG wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Baugrenze wird auf einen Abstand von 3,00 m ausgehend von der DB-Grundstücksgrenze verschoben. Somit</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|--|--|
| <p>Es sind die Abstandsflächen bei Bauausführungen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten. Für Abweichungen der LBO sehen wir keine Veranlassung. Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden, erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.</p> <p>Der Bereich der ehemaligen Ladestraße dient der Fa. EON als Verladestelle für Transformatoren. Ebenso bestehen für die Fa. TenneT TSO GmbH Wegerechte zum Anschlussgleis für gelegentliche Schwerlasttransporte größeren Ausmaßes. Dort ist die einzige Möglichkeit, ein im Bereich Conneforde bestehendes europaweites Umspannwerk mit Transformatoren zu versorgen.</p> <p>Es wurde im Rahmen des o.g. Streckenausbaus, bzw. Planfeststellungsverfahrens extra ein Verladegleis mit einer temporären Weiche und eine demontierbare Lärmschutzwand aufgestellt. Dieser Bereich der Ladestraße darf demnach nicht bebaut werden, Zugänglichkeit und Ladevorgänge dürfen nicht behindert werden.</p> <p>Des Weiteren bestehen gegen das geplante Vorhaben bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten (§ 4 Abs. 3 Allgemeines Eisenbahngesetz - AEG). Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1522 nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Nach interner Prüfung konnte zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht festgestellt werden, ob das überplante Grundstück - Gemarkung Rastede, Flur 13, Flurstück 86/49 - nach der Veräußerung von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurde. Demnach unterliegt die Fläche dem Fachplanungsvor-</p> | <p>wird dem geforderten Mindestabstand gemäß LBO ausreichend Rechnung getragen. Die vorgebrachten Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung und der Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei dem angesprochenen Wegerecht handelt es sich um ein privatrechtlich vereinbartes Wegerecht. Dieses steht nicht im Zusammenhang mit den öffentlich-rechtlichen Belangen der Bauleitplanung. Zudem sind im Grundbuch keine Eintragungen bezüglich des Wegerechts vorhanden. Auf eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wird daher verzichtet.</p> <p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Antrag auf Freistellung der Fläche (Gemarkung Rastede, Flur 13, Flurstück 86/57) von Eisenbahnbetriebszwecken wurde am 19.06.2018 bewilligt. Das genannte Flurstück wurde zum 16.07.2018 von Bahnbetriebszwecken freigestellt.</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|--|---|
| <p>behalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA). Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs.1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BE-VVG i.V.m. § 18 AEG). Somit muss eine gesonderte Prüfung durch das EBA erfolgen. Auch muss ein Antrag zur Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken beim EBA gestellt werden, die Festsetzungen im Bebauungsplan werden dann erst nach Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken, unabhängig von der Rechtskraft des Bebauungsplans (§ 9 Absatz 2 Nr. 2 BauGB), zulässig.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.). Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern. Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i. S. d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az: 4 C 694/10.N).</p> <p>Das Planungsgebiet liegt angrenzend am Bahnübergangsbereich. Die</p> | <p>Auch der Freistellungsantrag für die Fläche (Gemarkung Rastede, Flur 13, Flurstück 86/63) wurde bewilligt. Das genannte Flurstück wurde zum 24.11.2017 von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Die Flurstücke 86/57 und 86/63 überlagern das ehemalige Flurstück 86/49.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 wurde ein schalltechnischer Bericht von Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen erstellt. Zur Koordinierung der Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen der schalltechnischen Berechnung die Lärmpegelbereiche für die geplanten Nutzungen ermittelt. Das Plangebiet befindet sich hiernach innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis VI. Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden für die betroffenen Lärmpegelbereiche passive Lärmschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt.</p> <p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|--|---|
| <p>Wegeeinmündung „Zur Waage“ auf die Straße „Zum Sternbusch“ darf aus Sicherheitsgründen nicht näher an den Bahnübergang in Bahn-km 17,784 verlegt werden. Bei geplanten Bebauungen, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltungen von Straßen muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Andreaskreuze etc.) erhalten bleiben.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.</p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p>Da eine P+R Fläche sowie öffentliche Straßenverkehrsfläche in direkter Nachbarschaft zu der Bahngrundstücksgrenze geplant ist, könnte nach der Inbetriebnahme eine gewisse Gefahr durch von der Fahrbahn abkommende Straßenfahrzeuge und ihrer Ladung für die Bahnanlagen ausgehen. Zur Vermeidung des Abirrens von Straßenfahrzeugen auf die Schienenstrecke sind Schutzvorkehrungen zu treffen, wie z.B. die Einrichtung von Stahlschutzplanken, Betonschutzwänden, Anpralldämpfern etc. Die Schutzvorrichtung ist vom Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolger auf dessen Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.</p> <p>Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Für den o.g. Planungsbereich gilt eine Aufwuchsbeschränkungszone für Gehölze zum Schutz der Oberleitungsanlagen bis zu einem Abstand von 6,70 m ab der nächsten Gleismitte. Des Weiteren ist zu den Mindestpflanzabständen die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Land-</p> | <p>Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das anfallende Oberflächenwasser wird in die gemeindlichen Regenwasserkanalisation abgeführt.</p> <p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.</p> |

| Anregungen | | Abwägungsvorschläge |
|--|--|--|
| <p>schaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben:</p> <p>DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste Logistikcenter - Kundenservice Kriegsstraße 136 76133 Karlsruhe Tel. 0721/938-5965, Fax 0721/938-5509</p> <p>Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.</p> <p>Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.</p> <p>Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnahe von vornherein auszuschließen.</p> <p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sollten uns erneut zur Stellungnahme vorgelegt werden. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p> <p>Wir bitten um Zusendung des Abwägungsbeschlusses innerhalb der Widerspruchsfrist und um weitere Beteiligung im Verfahren.</p> | | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Ein entsprechender Hinweis zu Gehölzanpflanzungen in Bahnnahe wird in die Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen</p> | | |
| <p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>Wir würden es begrüßen, wenn Aussagen zur Anbindung des Gebietes an</p> | | <p>Die Stellungnahme des Verkehrsverbundes Bremen / Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Aussagen in der Begründung zur Anbin-</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|--|--|
| <p>den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung angepasst werden.</p> <p>Die im Text genannte Haltestelle heißt „Zum Haltepunkt“ und wird von einer Bürgerbuslinie angefahren.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt auch im Einzugsbereich der Haltestelle „Hahn, Feuerwehr“, die von den Linien 340, 341, 347 und 349 bedient wird. Die Linie 340 verkehrt regelmäßig zwischen Jaderberg - Rastede und Oldenburg. Die Linien 341 und 349 sind ausschließlich auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.</p> <p>Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.</p> | <p>dung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr werden entsprechend den Hinweisen des VBN angepasst.</p> |
| <p>Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p> | |
| <p>Wir haben die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen 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 Versorgungsanlagen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der</p> | <p>Die Stellungnahme des Oldenburg-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß den Unterlagen des OOWV verlaufen im Plangebiet auf nahezu allen Grundstücken Hausanschlussleitungen. Aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung ist die Festsetzung der Leitungen nicht erforderlich.</p> <p>Wasserleitungen von übergeordneter Bedeutung (100 PVC bzw. 50 PE HD) verlaufen unmittelbar entlang bzw. innerhalb der Straßenverkehrsflächen „Wilhelmshavener Straße“ und „Zum Haltepunkt“. Die Festsetzung der Leitungen mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht wird als nicht erforderlich eingestuft. Die Leitungen werden im Zuge der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und finden im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung Berücksichtigung.</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|---|---|
| <p>Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. 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. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen. 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</p> | <p>Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> |

| Anregungen | | Abwägungsvorschläge |
|--|--|---|
| <p>Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten 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 der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Telefon 04488 845211, in der Örtlichkeit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p> | | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Straße 2 26789 Leer</p> | | |
| <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> | | <p>Die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| | | |