

Gemeinde Rastede

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21B „Südende“

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 04.05.2022	<p>Die untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - hat zur Umsetzbarkeit dieser Bauleitplanung folgende Anregungen:</p> <p>Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 B der Gemeinde Rastede bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes aufgrund der vorgelegten Unterlagen Bedenken. In der Begründung werden keine Aussagen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgeführt, dies ist zu ergänzen.</p> <p>Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1984 enthält bereits Festsetzungen zum passiven Schallschutz. Im Einzelnen:</p> <p>Bahnlärm:</p> <p>Für das Planfeststellungsverfahren zur Elektrifizierung der Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven (Westseite des Plangebietes) sind seinerzeit schalltechnische Berechnungen durchgeführt worden. Im Ergebnis wurde trotz der vorgesehenen 4,00 m hohen Lärmschutzwand am Gebäude "Eichenstraße 1" Beurteilungspegel von 58 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts ermittelt. Für das Gebäude "Eichenstraße 21" wurden Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts ermittelt. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden zumindest zur Nachtzeit deutlich überschritten.</p>	<p>Siehe dazu weiter unten zu den einzelnen Punkten.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits vollständig realisiert. Anlass für diese 2. Änderung ist das vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits. Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21B „Südende“ und die Sammeländerung C (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B) für die im Bebauungsplan Nr. 21B festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Reinen Wohngebiete vor.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</p>	<p>Da für Reine Wohngebiete höhere Schutzansprüche gelten (Orientierungswerte von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts), können Überschreitungen hier nicht ausgeschlossen werden. Nach der aktuellen DIN 4109 würde sich unter Berücksichtigung des Frequenzbonus für Schienengeräusche ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 dB(A) ergeben, welches dem Lärmpegelbereich IV entspricht. Dies übersteigt den in der textlichen Festsetzung Nr. 2 c) festgelegten Lärmpegelbereich II deutlich. Es ist außerdem aufgrund des hohen Beurteilungspegels davon auszugehen, dass sich die Geräuscheinwirkungen deutlich weiter als die bahnseitige Gebäudezeile in Richtung Osten erstrecken.</p> <p>Straßenverkehrslärm:</p> <p>Auf der östlichen Seite des Plangebietes verläuft die "Oldenburger Straße K131". Aus dem Planfeststellungsverfahren zum Kreisverkehr K131/K133 sowie der Verkehrsermittlung der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 2019 ist ersichtlich, dass die "Oldenburger Straße" einen DTV über 10.000 KFZ/24h aufweist. Der Abstand von der Straßenmitte zur Baugrenze beträgt lediglich 14 m. Nach den Diagrammen im Anhang zum Entwurf der DIN 18005-1:2022-02 sind Beurteilungspegel von mindestens 65,5 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts zu erwarten. Damit werden die hier geltenden Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiete überschritten. Es würde sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 71 dB(A) ergeben, welcher dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen ist.</p> <p>Die zu erwartenden gewerblichen Geräuschimmissionen im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes wären bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels zusätzlich zu berücksichtigen.</p>	<p>Im Zuge dieser 2. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert und örtliche Bauvorschriften erlassen. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21B gelten fort. Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist.</p> <p>Das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser 2. Änderung. Daher wird das Plangebiet in die Teilbereiche I und II gegliedert:</p> <p>Für die erste Bauzeile entlang der Oldenburger Straße sind die Empfehlungen für die blaue Zone des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung in Ansatz gebracht. Entsprechend sind in den Mischgebieten hier zwei Vollgeschosse (bereits im Bebauungsplan Nr. 21B festgesetzt) mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m zulässig (Trauf- und Gesamthöhe in der 2. Änderung neu ausgewiesen). Staffelgeschosse werden im Zuge dieser 2. Änderung oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen. Die Grundstücke sind in Teilbereich I im Wesentlichen bereits vollständig bebaut. Zusätzliche Möglichkeiten für eine Nachverdichtung in Teilbereich I ergeben sich durch Anbauten, Aufstockungen oder Abriss bestehender Gebäude.</p> <p>Für das übrige Plangebiet sind die Empfehlungen für die grüne Zone berücksichtigt. Für die Teilbereiche II wird der prägende Gebäudebestand als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zugrunde gelegt. Im Bebauungsplan Nr. 21B ist bereits maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Diese Festsetzung besteht fort. Zur Absicherung der vorhandenen Gebäudekubatur wird die Festsetzung von einem Vollgeschoss durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 4,50 m und einer Gebäudehöhe von 9,50 m ergänzt. Staffelgeschosse sind unzulässig.</p> <p>Insgesamt werden im Rahmen dieser 2. Änderung keine neuen Baumöglichkeiten etwa durch zusätzliche Baufelder oder die Erhöhung der zulässigen Geschosse geschaffen. Im Gegenteil wird die zulässige Gebäudehöhe durch die Festsetzung von Gebäudehöhen gedeckelt. Auch die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im Zuge dieser 2. Änderung nicht verändert. Damit ergeben sich durch die 2. Änderung keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Immissionsschutz oder neue Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Da die nächtlichen Beurteilungspegel oberhalb von 45 dB(A) liegen, welcher zur Sicherstellung eines gesunden Nachtschlafes bei teilgeöffneten Fenstern als ausreichend angesehen wird, werden die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 b) getroffenen Forderungen für Schlafräume als nicht ausreichend angesehen. Die Schalldämmung der Schlafräume muss auch während der Nachtzeit bestehen bleiben, weshalb schalldämmte Lüftungsanlagen erforderlich sind, da die Anlegung auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite nicht ausreichend ist, um die nächtlichen Beurteilungspegel unter 45 dB(A) zu bringen.</p> <p>Durch die geplante Nachverdichtung ist mit der Errichtung weiterer schutzbedürftiger Räume bzw. Immissionsorte zu rechnen, denen durch die unzureichenden Festsetzungen nach dem heutigen Stand des Immissionsschutzes kein ausreichender Schallschutz zugesprochen wird. Aufgrund der großen schalltechnischen Vorbelastung des Plangebietes wird es für erforderlich gehalten, die textlichen Festsetzungen an den aktuellen Stand der Berechnungstechnik und der aktualisierten Normgebung anzupassen.</p> <p>Die untere Wasserbehörde hat zur Umsetzbarkeit dieser Bauleitplanung folgende Anregungen:</p> <p>Es wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, im Zuge der Innenverdichtung den Versiegelungsgrad bei Neubauten auf ein Minimum zu beschränken und leichte Arten der Versiegelungen wie z.B. Flachdächer mit Kiesschüttung oder Gründächer sowie Pflaster ohne Fugenverguss, Rasen- und Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, wassergebundene Decken o.ä. zu verwenden. Um Ansammlungen von wild abfließendem Oberflächenwasser zu vermeiden, sollten bei Neubauten die Grundstücke maximal auf die Höhe der angrenzenden bestehenden Grundstückshöhen angefüllt werden.</p>	<p>Nach Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 21 B im Jahr 1984 sind im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zur Elektrifizierung der Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven 4,00 m hohe Lärmschutzwände realisiert worden. Mit den Lärmschutzwänden hat sich die Immissionssituation hinsichtlich des Bahnlärms in den letzten Jahren deutlich verbessert. Die Gemeinde Rastede sieht derzeit – insbesondere aufgrund der weitgehend bereits erfolgten Bebauung des Plangebietes - keinen Anlass, den Bebauungsplan umfassender zu ändern und auch das „Immissionsschutzthema“ erneut aufzugreifen. Sollte sich zukünftig ein Handlungsbedarf ergeben, wird die Gemeinde Rastede entsprechend reagieren.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen werden die Bedenken des Landkreises nicht geteilt. Der inhaltliche Umfang der Bebauungsplanänderung wird nicht um die Thematik „Immissionsschutz“ erweitert.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits weitgehend realisiert. Die nebenstehenden Hinweise werden in die Begründung in das Kapitel „Belange des Klimaschutzes“ aufgenommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Aus Sicht der Bauleitplanung ergehen folgende Anregungen:</p> <p>Die für ein einzelnes Flurstück (ohne Angabe der Flur) bestimmte und unter kumulativen Bedingungen formulierte textliche Festsetzung § 2 Nr. 1, Absatz 2 sollte in eigener planerischer Verantwortung überprüft werden.</p> <p>Es soll eine maximal zulässige Gesamthöhe festgesetzt werden. Nach Ziffer 2.8 der Anlage zur Planzeichenverordnung wird die Firsthöhe (FH) oder die Oberkante der baulichen Anlagen (OK) bestimmt. Die Abweichung von den Begrifflichkeiten der PlanzV 1990 wäre insofern erläuterungsbedürftig.</p> <p>In der textlichen Festsetzung § 2 Nr. 7 sollte sicherlich festgesetzt werden, dass bei Doppelhaushälften (nicht bei Doppelhäusern) je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist.</p> <p>Es wird empfohlen, auch die Verfahrensvermerke um die örtlichen Bauvorschriften zu ergänzen.</p> <p>Eine vollumfängliche redaktionelle Überprüfung aller Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.</p>	<p>Die Flur und die Gemarkung werden in den textlichen Festsetzungen redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Flur und die Gemarkung wurden in den textlichen Festsetzungen redaktionell ergänzt. In Bezug auf die mögliche Abweichung von der festgesetzten maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen ist das Flurstück in der textlichen Festsetzung konkret genannt. Auch die Anzahl der tatsächlich genehmigten Wohnungen ist in der textlichen Festsetzung aufgeführt. Insofern ist die Festsetzung aus Sicht der Gemeinde Rastede hinreichend konkret und das Abweichungsmaß eindeutig bestimmt. Der Gemeinde Rastede ist ein Urteil des VG München (Urteil vom 07.12.2010 - M 1 K 10.1206) bekannt, wonach eine solche Festsetzung nicht beanstandet wurde. Die dort beklagte Gemeinde hatte die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf drei Wohnungen beschränkt und bestehende und wieder errichtete Wohnungen von dieser Beschränkung ausgenommen.</p> <p>Der 2. Änderung ist kein Planteil beigefügt, es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan. Daher ist die Panzeichenverordnung hier nicht relevant. In § 16 und 18 BauNVO ist als Festsetzungsmöglichkeit nur die Höhe baulicher Anlage ohne weitere Differenzierung genannt. Um Missverständnissen vorzubeugen, wird in der textlichen Festsetzung jedoch hinter Gesamthöhe in Klammern das Wort „Oberkante baulicher Anlagen“ ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen, die textliche Festsetzung wird redaktionell entsprechend geschärft. Entsprechende Ausführungen zur Doppelhaushälfte waren in der Begründung bei der Wiedergabe der Empfehlungen aus dem Standortkonzept auch bereits in der Entwurfsfassung enthalten.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
2	<p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg</p> <p>05.05.2022</p>	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.</p> <p>Westlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke 1522 Oldenburg - Wilhelmshaven, Bahn- km 11,030 - 11,280. Wir bitten daher die folgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise zu beachten:</p>	<p>Für das Plangebiet liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 B "Südende" vor. Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Insofern werden keine neuen Baurechte geschaffen.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf die Umsetzungsebene.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Deutsche Bahn AG	<p>Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1522 nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsanlagen, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB Gelände nicht überplant wird.</p> <p>Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten.</p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p> <p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbe- reich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf die Umsetzungsebene.</p> <p>Der 2. Änderung ist kein Planteil beigefügt. DB Gelände wird nicht überplant.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf die Umsetzungsebene.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das Plangebiet liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 B "Südende" vor. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21B hatte sich die Gemeinde mit dem Immissionsschutz auseinandergesetzt und passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzt. Die Gemeinde Rastede sieht derzeit – insbesondere aufgrund der weitgehend bereits erfolgten Bebauung des Plangebietes - keinen Anlass, den Bebauungsplan umfassender zu ändern und auch das „Immissionsschutzthema“ erneut aufzugreifen. Sollte sich zukünftig ein Handlungsbedarf ergeben, wird die Gemeinde Rastede entsprechend reagieren.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Deutsche Bahn AG	Wir bitten Sie uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zuzusenden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Der Deutschen Bahn AG wird das Ergebnis der Abwägung nach Abschluss des Planverfahrens mitgeteilt.
3	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 04.05.2022	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen: Aus dem zur Nachverdichtung vorgesehenen Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da derartige Fundplätze jedoch nie auszuschließen sind, sollte, sofern noch nicht geschehen, folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der nebenstehende Hinweis war bereits in den Entwurfsunterlagen enthalten. Die genaue Formulierung wird angepasst.
4	LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover 02.05.2022	Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.	Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits vollständig realisiert. Auf Ebene dieser Bebauungsplanänderung wird daher kein Erfordernis für eine Luftbildauswertung erkannt. In der Begründung wird der Hinweis ergänzt, dass keine Auswertung der alliierten Luftbilder in Hinblick auf Abwurfkampfmittel stattgefunden hat und daher der allgemeine Verdacht auf Abwurfkampfmittel besteht.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN	<p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:</p> <p>http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigelegte Kartenunterlage):</p> <p><u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u></p> <p><u>Fläche A</u></p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p>Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung LGLN	<p>Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p>Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p>Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p> <p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <p style="font-size: small; margin-top: 5px;"> LGLN Ergebniskarte TB-2022-00367 Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen Maßstab 1 : 3.000 Erstellt am: 02.05.2022 </p> </div>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
5	<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover</p> <p>29.04.2022</p>	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbea.niedersachsen.de.</p> <p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaurechtigkeiten finden Sie unter www.lbea.niedersachsen.de/Berabau/Berabauberechtigungen/Alte_Rechte.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits vollständig realisiert. Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21B „Südende“ vor. Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Die Ausführungen in der Begründung zu den Bodenverhältnissen werden als ausreichend erachtet. Die Baugrundverhältnisse sind im Zuge der Ausführungsplanung zu analysieren.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits vollständig realisiert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
6	<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake</p> <p>19.04.2022</p>	<p>Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV.</p> <p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Versorgungssicherheit</p> <p>Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde Rastede durchgeführt werden.</p> <p>Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p> <p><u>Versorgungsdruck</u></p> <p>Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes reicht im Regelfall aus, um die vorgesehene Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen (EG + 1 OG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen.</p>	<p>Die Versorgungsleitungen des OOWV befinden sich gemäß beigefügten Lageplan innerhalb der Verkehrsflächen oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Bei der 2. Änderung handelt es sich zudem um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Falls die Anforderungen des Kunden an den Wasserdruck, den in der Regel vorherrschenden Mindestdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung von der Versorgungsleitung von 2,5 bar überschreiten, obliegt es ihm eine entsprechende Druckerhöhungsanlage in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen.</p> <p><u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde Rastede obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.</p> <p>Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Die bestehenden Hydranten innerhalb und im Umkreis des Plangebietes können bei Einzelentnahme je nach Lage 24 m³/h, 48 m³/h oder 72 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundsatz des Plangebietes bereitstellen.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 845211, vor Ort an.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist vollständig realisiert.</p> <p>Das Plangebiet ist vollständig realisiert. Die Löschwasserversorgung ist im Bestand sichergestellt.</p> <p>Das Plangebiet ist vollständig realisiert.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung VBN	<p><u>Bebauungsplan 21B - 2 Änderung:</u></p> <p>Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet der Haltestelle „Rastede, Lindenstraße“, die von den Linien 340, 342, 345, 347, 349 und N31 bedient wird. Die Linie 340 verkehrt regelmäßig zwischen Oldenburg und Jaderberg bzw. Wiefelstede. Die Linie 347 ist eine Bürgerbuslinie, die mit einem 8-sitzigen Kleinbusses betrieben wird. Die Linien 342, 345 und 349 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt. Bei der N31 handelt es sich um ein Nachtangebot von Samstag auf Sonntag.</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>Wir möchten Sie bitten, Ihren E-Mail-Verteiler zu ändern. Bitte verwenden Sie statt info@vbn.de die E-Mail-Adresse: bauleitplanung@vbn.de. Damit wird sichergestellt, dass die Unterlagen im richtigen Postfach landen. Die E-Mail-Adresse beu@vbn.de bleibt unverändert bestehen.</p>	Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.
8	EWE Netz GmbH Cloppenburger Str. 302 26133 Oldenburg 29.03.2022	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p>	<p>Für das Plangebiet liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 B „Südende“ vor. Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Eine Leitungsabfrage über die genannte Internetseite erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf die Umsetzungsebene.</p>

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Ann-Kathrin Marzalla unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-2307.</p>	
<p>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 29.04.2022 2. Landkreis Wesermarsch mit Schreiben vom 22.04.2022 3. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 22.04.2022 4. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg mit Schreiben vom 20.04.2022 5. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 20.04.2022 6. Die Autobahn GmbH des Bundes – Außenstelle Oldenburg – mit Schreiben vom 07.04.2022 7. GASCADE Gastransport GmbH mit Schreiben vom 07.04.2022 8. Gemeinde Ovelgönne mit Schreiben vom 01.04.2022 9. TenneT TSO GmbH mit Schreiben vom 30.03.2022 10. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 30.03.2022 11. Avacon Netz GmbH / DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG mit Schreiben vom 30.03.2022 12. Ammerländer Wasseracht mit Schreiben vom 29.03.2022 13. GTG Nord – Gastransport Nord GmbH mit Schreiben vom 16.03.2022 			



Gemeinde Rastede
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21B „Südende“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1		Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.	