

**Gemeinde Rastede**  
**Bebauungsplan Nr. 118 „Fabrikweg“**

**Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Anmerkung: Die Beschlussfassung über die in der nachstehenden Abwägungstabelle enthaltenen Stellungnahmen ist vorläufig. Die Stellungnahmen sind in den Entwurf des Planwerks eingeflossen. Der Entwurf des Planwerks wird öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt. Für die Abwägung vor dem Satzungsbeschluss sind grundsätzlich nur die Stellungnahmen maßgeblich, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und ggf. erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 eingehen. Änderungen der vorläufigen Abwägungsergebnisse sind möglich.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede  09.08.2022	<p>Ich nehme Bezug auf die Beteiligung durch die NWP-Planungsgesellschaft mbH und teile zu diesem Bauungsplanentwurf Folgendes mit:</p> <p>Seitens der Unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass im geplanten Bereich gemäß der aktuell gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde Rastede die Abwasserbeseitigungspflicht für häusliche Abwässer dauerhaft an die jeweiligen Grundstückseigentümer übertragen wurde.</p> <p>Aus grundsätzlichen wasserwirtschaftlichen Erwägungen zur Ableitung von gereinigten Abwässern aus Kleinkläranlagen und zur Vermeidung von Entwässerungskonflikten wird angeregt, diese Kleinkläranlagen nach Ablauf des gesetzlichen Bestandsschutzes von 15 Jahren an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Rastede anzuschließen und die Satzung entsprechend anzupassen.</p> <p>Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal kann ggf. auch über Kleinpumpwerke und Druckentwässerungsleitungen erfolgen. Sollte es zukünftig zu einer im Vergleich zum Bestand zusätzlichen Versiegelung kommen, ist zu prüfen, ob die Regenrückhaltung auf dem eigenen Grundstück weiter ausreichend ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.</p> <p>Nach derzeitigem Stand ist ein Anschluss des Plangebietes an die Schmutzwasserkanalisation weiterhin nicht möglich. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt im Bestand über eine Biokleinkläranlage. Die Abwasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Rastede ist nicht Gegenstand dieses Bauungsplanverfahrens. Die Gemeinde wird die Abwasserbeseitigungssatzung anpassen, wenn sie dazu eine Notwendigkeit erkennt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bauungsplan erfolgen bestandsorientiert. Größere Flächenversiegelungen sind derzeit nicht zu erwarten. Im Falle umfangreicher Änderungen wäre auch die Regenrückhaltung erneut zu überprüfen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Seitens des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, sofern die vom Gutachter im Lärmgutachten vorgeschlagenen passiven Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden.</p> <p>Dem Immissionsschutz muss auf Umsetzungsebene durch den Grundriss und nicht zu öffnende Fenster Rechnung getragen werden. Dieses betrifft Bereiche an der östlichen Fassadenseite, wo Flure und Schlafzimmer von Lärmimmissionen betroffen sind. Innerhalb von festgesetzten Flächen für Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind keine Außenwohnbereiche zulässig. Terrassen und Freisitze etc. sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie durch entsprechend dimensionierte Schallschutzmaßnahmen, z. B. Umfassungswände, gegenüber den östlich und südlich gelegenen Nutzungen abgeschirmt werden.</p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen aufgrund der vorgelegten Unterlagen Bedenken gegen diesen Bebauungsplan.</p> <p>Gewerbelärm:</p> <p>Im Schallgutachten der ted GmbH wurde festgestellt, dass es aufgrund des umliegenden Gewerbes zu einer Überschreitung der Orientierungswerte von 60 dB(A) tags für Mischgebiete um bis zu 6 dB(A) kommt. Bei Überplanung des genehmigten Bestandes hat dieser formal Bestandsschutz. Bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen an den Gebäuden (auch Nutzungsänderungen) sind jedoch Maßnahmen umzusetzen, um eine Einhaltung der Orientierungswerte zu gewährleisten. Aktive Maßnahmen scheiden anhand der Darstellungen im Gutachten aus.</p> <p>Zur Konfliktlösung wird daher vorgeschlagen, eine Festsetzung aufzunehmen, die vorschreibt, dass an den Fassadenseiten (Bestandsgebäude), an denen der Orientierungswert überschritten wird bzw. in Bereichen, in denen der Orientierungswert überschritten wird, für Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 Festverglasungen für Fensteröffnungen vorzusehen sind, damit dort keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm entstehen. Für die betroffenen Räume ist eine ausreichende Belüftung auf andere Weise, z. B. durch eine Lüftungsanlage, sicherzustellen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen sind bereits in der Begründung des Bebauungsplans enthalten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung zur Aufnahme einer Festsetzung wird nicht entsprochen. Eine Notwendigkeit wird nicht gesehen. Dem Immissionsschutz kann auf Umsetzungsebene durch den Grundriss und nicht zu öffnende Fenster Rechnung getragen werden. Dieses betrifft Bereiche an der östlichen Fassadenseite, wo Flure und Schlafzimmer von Lärmimmissionen betroffen sind. Die Erfordernisse ergeben sich durch die DIN 4109 unmittelbar.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</p>	<p>Außenwohnbereiche stellen im Sinne der TA Lärm formal keine Immissionsorte dar. Gebäudenah angeordnet wird ein entsprechender Schutzanspruch in der Regel über angrenzende Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen als Immissionsorte erreicht.</p> <p>Verkehrslärm:</p> <p>Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1:2002-07 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Verkehrslärm werden zwar unterschritten, allerdings wurde auch festgestellt, dass zur Nachtzeit teilweise ein Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) vorliegt. Im Beiblatt 1 zu DIN 18005- 1 wird darauf hingewiesen, dass ein gesunder Nachtschlaf auch bei teilgeöffneten Fenstern häufig nicht mehr möglich ist.</p> <p>Daher wird empfohlen, eine textliche Festsetzung aufzunehmen, die im Bereich mit Überschreitungen von Beurteilungspegeln nachts von mehr als 45 dB(A) schallgedämmte Lüftungsanlagen für besonders schutzbedürftige Räume fordert.</p> <p>Die Außenbauteile sind nach DIN 4109 mit einem Mindestschallschutz zu versehen. Bei der Festlegung maßgeblicher Außenlärmpegel ist neben dem Verkehrslärm auch der Gewerbelärm zu berücksichtigen. Pauschal ergibt sich aus dem ermittelten Beurteilungspegel 66 dB(A) tags (Gewerbe) und 48 dB(A) tags (Verkehr) ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 69 dB(A), welcher dem Lärmpegelbereich III entspricht. Die Lärmpegelbereiche sollten ebenfalls ermittelt und über eine textliche Festsetzung entsprechende Schalldämmmaße im Neubau oder bei wesentlichen Änderungen gefordert werden.</p> <p>Nachweise wären im Zulassungsverfahren vorzulegen.</p> <p>Meine Untere Bauaufsichtsbehörde weist zu den textlichen Festsetzungen/örtlichen Bauvorschriften auf folgende Punkte hin:</p> <p>Textliche Festsetzung 4:</p> <p>Aufgrund der überschaubaren überbaubaren Grundstücksfläche sollte zum Nachweis über die Einhaltung der Höhen ein fester Bezugspunkt mit entsprechenden NN-Höhen in der Planzeichnung festgelegt und dargestellt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Festsetzung zu schallgedämmten Lüftungsanlagen wird im Bebauungsplan nicht getroffen, da die Orientierungswerte in Bezug auf den Verkehrslärm eingehalten werden. In den festgesetzten Baufeldern sind bereits Wohngebäude vorhanden. Die nebenstehenden Hinweise werden jedoch in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Anforderungen an die Außenbauteile ergeben sich durch die DIN 4109 unmittelbar. Der Immissionsschutz ist auf Ebene der Baugenehmigung sicherzustellen. Für die Aufnahme von Lärmpegeln in die Begründung wird daher keine Notwendigkeit gesehen.</p> <p>Der Anregung wird im Zulassungsverfahren entsprochen.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Der Tannenweg ist bereits ausgebaut und kann entsprechend als Höhenbezug für die Höhenfestsetzung herangezogen werden.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Örtliche Bauvorschrift 2: Demnach wären Friesengiebel und Zwerchgiebel, also an der Fassade aufgehende Bauteile, die keine Dachaufbauten sind, von dieser Bauvorschrift nicht ausgenommen. Ich bitte um Prüfung, ob dies planerischer Wille der Gemeinde Rastede ist.</p> <p>Örtliche Bauvorschrift 3: Ich bitte zu definieren, was unter dem Begriff „untergeordnete Bauteile“ in diesem Zusammenhang zu verstehen ist. Um entsprechende Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift wird dann gebeten.</p> <p>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird gebeten, die Kompensationsmaßnahmen auf dem Grundstück Flurstück 81/9 darzustellen.</p> <p>Aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes ergeben sich keine grundsätzlichen Bedenken gegen diesen Bebauungsplan. Folgender Hinweis ist jedoch zu beachten:</p> <p>Die haushaltsnahe Entsorgung der Rest-, Bio- und Papiermülltonne sowie des anfallenden Sperrmülls erfolgt über den Tannenweg. Es besteht für den Fabrikweg ein Verbot der Einfahrt für Entsorgungsfahrzeuge. Für den Fall, dass die Wendemöglichkeit in Höhe Tannenweg 52 wegfällt, müssen die Müllbehälter und der anfallende Sperrmüll dann an der Raiffeisenstraße zur Entsorgung bereitgestellt werden.</p> <p>Das Schul- und Kulturamt, Bereich ÖPNV, weist auf folgende Punkte hin:</p> <p>Der Passus zum ÖPNV unter 3.5 der Begründung ist zu ändern.</p> <p>Text aus dem Bebauungsplan: Öffentlicher Personennahverkehr:</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Friesengiebel und Zwerchgiebel werden ebenso von der örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.</p> <p>In der örtlichen Bauvorschrift wird ergänzt: Untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO.</p> <p>Zur Entwurfsfassung wird eine andere externe Kompensationsfläche angesetzt. Für die Kompensation steht eine Fläche östlich des Rasteder Ortsteils Wahnbek zur Verfügung. Die Planunterlagen werden zur Entwurfsfassung entsprechend geädert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet liegt die Haltestelle „August-Brötje-Straße“ an der Raiffeisenstraße. Die Haltestelle wird vom Bürgerbus angefahren. Nach einem festen Fahrplan - ca. stündlich zwischen ca. 08.30 Uhr und ca. 18.30 - verbindet der Bus die Haltestelle u. a. mit dem Rasteder Bahnhof. Die nächste „reguläre“ ÖPNV-Haltestelle befindet sich am Rasteder Bahnhof (Bus, Regionalbahn).</p> <p>Neuer Text:</p> <p>Die nächstgelegene Haltestelle ist Bahnhof Rastede, der in ca. 1 km Entfernung liegt. Hier bestehen Zugverbindungen nach Oldenburg/Osnabrück/Bremen und nach Wilhelmshaven; außerdem halbstündlich die Linie 340 nach Oldenburg und stündlich nach Jaderberg bzw. Wiefelstede.</p>	Der Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird aktualisiert.
2	<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover</p> <p>08.08.2022</p>	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><b>Rohstoffe</b></p> <p>Gegen den Bauungsplan Nr. 118 „Fabrikweg“ der Gemeinde Rastede gibt es keine grundsätzlichen Bedenken. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich nördlich des Plangebietes im Abstand von rund 30 m ein Rohstoffsicherungsgebiet 1. Ordnung von überregionaler Bedeutung für Tongewinnung befindet (2715 To/22 der Rohstoffsicherungskarte des LBEG), das teils als Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Ammerland ausgewiesen ist (s. auch Begründung / Vorentwurf).</p> <p>Laut der Begründung soll die im weiteren Verfahren näher darzulegende (externe) Kompensation auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 81/9 erfolgen. Insofern die Kompensationsfläche innerhalb der Gebietskulisse der Rohstoffwirtschaft liegen sollte, bestehen Bedenken. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten keine Planungen erfolgen, die einen möglichen zukünftigen Rohstoffabbau verhindern oder erschweren. Wir weisen auch darauf hin, dass die im LROP und im RROP als Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung ausgewiesenen Flächen von Überplanung freizuhalten sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf das im RROP 1996 dargestellte Vorranggebiet – außerhalb des Plangebietes – ist in der Begründung bereits enthalten. Bei den Rohstoffsicherungskarten des LBEG handelt es sich um reine Fachkarten. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Die bestehende Bebauung ist eng von Baugrenzen eingefasst. Ein Konflikt ist nicht erkennbar.</p> <p>Zur Entwurfsfassung wird eine andere externe Kompensationsfläche angesetzt. Für die Kompensation steht eine Fläche östlich des Rasteder Ortsteils Wahnbek zur Verfügung. Die Planunterlagen werden zur Entwurfsfassung entsprechend geändert.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung LBEG</p>	<p>Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden.</p> <p><b>Hinweise</b></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 <a href="mailto:markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de">markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de</a>.</p> <p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbauge-rechtigkeiten finden Sie unter <a href="http://www.lbeg.niedersachsen.de/Berabau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte">www.lbeg.niedersachsen.de/Berabau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte</a>.</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 ist bereits bebaut. Die bestehende Bebauung ist eng von Baugrenzen eingefasst. Im Falle weiterer Baumaßnahmen wären die Baugrundverhältnisse zu erkunden.</p> <p>Nach dem NIBIS Kartenserver liegt das Plangebiet – wie auch die Gemeinde Rastede und die angrenzenden Gemeinde - im Bergwerksfeld Oldenburg (Kohlenwasserstoffe). 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. Belange des Bergbaus stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.</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>
3	<p>Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) Am Wall 165-167 28195 Bremen</p> <p>02.08.2022</p>	<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Die Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung müssen allerdings geändert werden.</p> <p>Die Haltestelle „Rastede, August-Brötje-Straße“ wird nicht mehr vom Bürgerbus angefahren. Die Haltestelle wird derzeit gar nicht mehr bedient. Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet des Bf Rastede. Hier bestehen Zugverbindungen nach Oldenburg/Osnabrück/Bremen und nach Wilhelmshaven. Außerdem verkehrt halbstündlich die Linie 340 nach Oldenburg und stündlich nach Jaderberg bzw. Wiefelstede.</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 <a href="mailto:info@vbn.de">info@vbn.de</a> die E-Mail-Adresse: <a href="mailto:bauleitplanung@vbn.de">bauleitplanung@vbn.de</a> und <a href="mailto:beu@vbn.de">beu@vbn.de</a>. Damit wird sichergestellt, dass die Unterlagen in den richtigen Postfächern landen.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Die Begründung wird aktualisiert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
4	<p>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Theodor-Tantzen-Pl. 8 26122 Oldenburg</p> <p>27.07.2022</p>	<p>Gegen die Planungen werden immissionsschutzrechtliche Bedenken vorgetragen. An den Immissionsorten 10 lb EG + DG sowie an den 10 2b EG + DG werden die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet tagsüber deutlich überschritten. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, müssten schutzbedürftige Räume nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, per Festsetzung ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen könnten im Einzelfall dann zugelassen werden, wenn z.B. durch verglaste Balkone und / oder verglaste Vorhangfassaden dem Wohnen zuträgliche Innenpegel gewährleistet werden. Einzelheiten können den Veröffentlichungen zur „Hamburger Hafencitylösung“ entnommen werden.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich zur Verfügung.</p>	<p>Der Anregung zur Aufnahme einer Festsetzung wird nicht entsprochen. Eine Notwendigkeit wird nicht gesehen. Dem Immissionsschutz kann auf Umsetzungsebene durch den Grundriss und nicht zu öffnende Fenster Rechnung getragen werden. Dieses betrifft Bereiche an der östlichen Fassadenseite, wo Flure und Schlafzimmer von Lärmimmissionen betroffen sind. Die Erfordernisse ergeben sich durch die DIN 4109 unmittelbar.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
5	<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirks- stelle OL-Nord Hermann-Ehlers-Str. 15 26160 Bad Zwischenahn</p> <p>22.07.2022</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 dient der planungsrechtlichen Absicherung der im Geltungsbereich bereits vorhandenen Bebauung. Südwestlich des Plangebietes befinden die landwirtschaftlichen Betriebe Töpken-Meinardus und Janssen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Lage und aktuellen Größenordnung der Tierhaltungen auf den Betrieben Töpken- Meinardus und Janssen sind innerhalb des Plangebietes keine erheblichen Geruchsmissionen im Sinne von § 3 (1) des BImSchG zu erwarten.</p> <p>Gegebenenfalls sind beabsichtigte und auf Grundlage der Standort-situation noch realisierbare Erweiterungen der Tierhaltungen der Betriebe Töpken-Meinardus und Janssen im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Laut Planunterlagen ist eine externe Kompensation der versiegelungsbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt auf dem Flurstück 81/9 der Flur 20 in der Gemarkung Rastede vorgesehen. In Abhängigkeit von der Art der Kompensation sind aus Sicht der zum Plangebiet benachbarten Betriebe Abstandsforderungen der TA Luft bei künftigen Stallbauvorhaben hinsichtlich der Einwirkung durch Ammoniak in stickstoffempfindliche Ökosysteme (z. B. Aufforstung) zu beachten. Hierdurch können sich Nachteile für die landwirtschaftliche Betriebe ergeben.</p> <p>Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 keine Bedenken, wenn gewährleistet wird, dass sich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht nicht nachteilig auf eine gegebenenfalls beabsichtigte Erweiterung der Tierhaltungen der Betriebe Janssen und Töpken-Meinardus auswirkt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes sind bereits Wohngebäude vorhanden, die eng durch Baufelder eingfasst werden. Zusätzliche Wohngebäude sind nicht realisierbar. Insofern ergeben sich durch den Bebauungsplan Nr. 118 keine neuen Einschränkungen des landwirtschaftlichen Betriebes. Auf die Wohnnutzungen ist bereits heute durch den landwirtschaftlichen Betrieb Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Zur Entwurfsfassung wird eine andere externe Kompensationsfläche angesetzt. Für die Kompensation steht eine Fläche östlich des Rasteder Ortsteils Wahnbek zur Verfügung. Die Planunterlagen werden zur Entwurfsfassung entsprechend geändert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
6	<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake</p> <p>21.07.2022</p>	<p>Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	<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, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Bitte beachten Sie bzgl. der Versorgungsleitungen die Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie Anforderungen an Schutzstreifen des DVGW Arbeitsblattes W 400-1</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 den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 845211, vor Ort an.</p> <p>Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: <a href="mailto:stellaunahmen-toeb@oowv.de">stellaunahmen-toeb@oowv.de</a> zu senden.</p>	<p>Der Anlage zum Schreiben des OOWV ist zu entnehmen, dass es sich im Plangebiet um Hausanschlussleitungen handelt. Die anderen Leitungen liegen außerhalb des Plangebietes, in der Verkehrsparzelle des Tannenweges.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene. Das Plangebiet ist bereits bebaut.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV		
<p>Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage und -tiefe sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querschnitte in Handschachtung festzustellen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand, mit äußerster Vorsicht und nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle des OOWV durchzuführen. BST Westerstedde Tel.: 04488/845211</p>		<p><b>OOWV</b> gemeinsam - nachhaltig - transparent Hauptverwaltung Georgstraße 4 26919 Brake Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022</p>	<p> Thema: OOWV Trinkwasser Planausschnitt/Bereich/Vorgang B-Plan 118 Maßstab: 1:1.000 Erstellt am: 06.07.2022</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
7	<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Gertrudenstraße 22 „6121 Oldenburg 11.07.2022</p>	<p>Meine Prüfung hat ergeben, dass im Sinne des § 2 NWaldLG, in der neusten Fassung vom 11.11.2020, Wald betroffen ist.</p> <p>Die baulichen Anlagen im Planungsbereich sollten aus Sicherheitsgründen einen Mindestabstand von 30 m (eine durchschnittliche Baumlänge) zum im Nordosten des Plangebietes befindlichen Wald einhalten.</p> <p>Sollte dies aus planerischen und/ oder bautechnischen Gründen nicht möglich sein, sollte der Eigentümer der angrenzenden Waldflächen von Schadensersatzansprüchen an den baulichen Anlagen durch herabstürzende Äste bzw. Bäume etc. freigestellt werden. Es sollte im Vorfeld auch eine einvernehmliche Regelung zwischen den Beteiligten zur Verkehrssicherungspflicht hergestellt werden.</p>	<p>Innerhalb des Plangebietes sind bereits zwei Wohngebäude vorhanden, die eng durch Baufelder eingfasst werden. Das nördliche Wohngebäude befindet sich in der Nähe zum Wald. Änderungen sind hier derzeit nicht beabsichtigt. Für das Plangebiet liegt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Rastede vor.</p> <p>Die Nutzungsänderung einer Betriebswohnung zu einer sonstigen Wohnung und die Aufteilung des Gebäudes in insgesamt vier Wohneinheiten innerhalb des südlichen Gebäudes sind auf der Basis des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 nicht zulässig. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes wird der Bebauungsplan Nr. 118 aufgestellt und ein Mischgebiet festgesetzt. Zusätzliche Wohngebäude sind im Plangebiet nicht realisierbar. Eine Einhaltung eines 30 m Abstandes ist daher aufgrund des Bestandes nicht realistisch.</p> <p>Der Landkreis als Untere Waldbehörde hat keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.</p> <p>Die nebenstehenden Aussagen entziehen sich den möglichen Regelungsinhalten eines Bebauungsplanes. Über die Anregungen wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens entschieden.</p>
8	<p>EWE Netz GmbH Cloppener Str. 302 26133 Oldenburg 11.07.2022</p>	<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>Innerhalb des Plangebietes sind bereits Wohngebäude vorhanden, die eng durch Baufelder eingfasst werden. Für das Plangebiet liegt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Rastede vor. Im Zuge der Ausführung wird eine Leitungsabfrage über die genannte Seite der EWE Netz gemacht.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung EWE Netz GmbH</p>	<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 für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der 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</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<p>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: <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitunRSplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitunRSplaene-abrufen</a></p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-2308.</p>	
<p><b>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Deutsche Telekom Technik GmbH Osnabrück mit Schreiben vom 09.08.2022</li> <li>2. Landkreis Wesermarsch mit Schreiben vom 03.08.2022</li> <li>3. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Hannover mit Schreiben vom 02.08.2022</li> <li>4. Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie mit Schreiben vom 27.07.2022</li> <li>5. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Luftfahrtbehörde – mit Schreiben vom 21.07.2022</li> <li>6. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg mit Schreiben vom 14.07.2022</li> <li>7. TenneT TSO GmbH Lehrte mit Schreiben vom 13.07.2022</li> <li>8. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 12.07.2022</li> <li>9. Die Autobahn GmbH des Bundes mit Schreiben vom 07.07.2022</li> <li>10. GASCADE GmbH mit Schreiben vom 07.07.2022</li> <li>11. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 07.07.2022</li> <li>12. Avacon Netz GmbH mit Schreiben vom 06.07.2022</li> <li>13. Ammerländer Wasseracht mit Schreiben vom 06.07.2022</li> <li>14. Gastransport Nord GmbH mit Schreiben vom 06.07.2022</li> </ol>			



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