

GEMEINDE RASTEDE Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“

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

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

24.06.2024



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Ammerländer Wasseracht (24.04.2024)
An der Krömerei 6a
26655 Westerstede
2. Amprion GmbH (02.05.2024)
Asset Management
Robert-Schuman-Straße 7
44263 Dortmund
3. Avacon Netz GmbH (26.04.2024)
Anderslebener Str. 62
39387 Oschersleben
4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (29.04.2024)
Fontainengraben 200
53123 Bonn
5. ExxonMobil Production Deutschland GmbH (02.05.2024)
Vahrenwalder Straße 238
30179 Hannover
6. Gastransport Nord GmbH (13.05.2024)
Cloppenburg Straße 363
26133 Oldenburg
7. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (16.05.2024)
Dezernat 42 Luftverkehr
Kaiserstr. 27
26122 Oldenburg
8. Niedersächsische Landesforsten (25.04.2024)
Forstamt Ankum
Lindenstraße 2
49577 Ankum
9. TenneT TSO GmbH (30.04.2024)
Eisenbahnlängsweg 2 a
31275 Lehrte

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. EWE Netz GmbH (30.04.2024)
Cloppenburger Str. 302
26133 Oldenburg
2. GASCADE Gastransport GmbH (06.05.2024)
Kölnische Straße 108-112
34119 Kassel
3. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (15.05.2024)
Postfach 51 01 53
30631 Hannover
4. Landkreis Ammerland (21.05.2024)
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
5. Landwirtschaftskammer Niedersachsen (07.05.2024)
Bezirksstelle OL-Nord
Hermann-Ehlers-Straße-15
26160 Bad Zwischenahn
6. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (30.05.2024)
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
7. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (02.05.2024)
Regionalreferat Oldenburg
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
8. Oldenburg Ostfriesischer Wasserverband (24.05.2024)
Georgstraße 4
26919 Brake
9. Telekom Deutschland GmbH (27.05.2024)
Hannoversche Str. 6-8
49084 Osnabrück

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>EWE Netz GmbH (30.04.2024) Cloppenburger Str. 302 26133 Oldenburg</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>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.</p> <p>Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 2,2 m mit ein.</p> <p>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 5m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Für einen eventuell später steigenden Leistungsbedarf könnte ein weiterer Stationsplatz und Leitungsverlegungen in den Versorgungstreifen erforderlich werden. Wir bitten Sie, dass bei Ihren Planungen ebenfalls zu berücksichtigen.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt 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>Der Hinweise der EWE werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<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. Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieteterschliessung</p> <p>In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagen Auskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p> <p>Unsere Kontaktdaten haben sich geändert!</p> <p>Ab sofort erreichen Sie unsere Fachabteilung für "Träger öffentlicher Belange" ausschließlich unter folgender eigenständiger E-Mailadresse: ToeB-Verfahren@ewe-netz.de</p> <p>Ändern Sie zudem, falls noch nicht geschehen, unsere postalische Anschrift wie folgt: EWE NETZ GmbH GE-AS Leitungsrechte Cloppenburger Straße 302 26133 Oldenburg</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>GASCADE Gastransport GmbH (06.05.2024) Kölnische Straße 108-112 34119 Kassel</p>	
<p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH sowie NEL Gastransport GmbH.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend.</p> <p>Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Hinweise und Informationen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Kompensationsmaßnahmen und -Flächen sind in der Bauleitplanung soweit wie im Bauplanungsrecht notwendig aufgeführt und verortet. Ergänzungen sind nicht notwendig.</p> <p>Die GASCADE Gastransport GmbH wird weiterhin am Verfahren beteiligt.</p>
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (15.05.2024) Postfach 51 01 53 30631 Hannover</p>	
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise 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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im nachgelagerten Verfahren der Vorhaben- und Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landkreis Ammerland (21.05.2024) Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen aufgrund der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken. Auf meine Stellungnahme vom 04.08.2023 wird verwiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Stellungnahme vom 04.08.2023</p> <p><i>Ein bislang dem Außenbereich zugeordnetes Gelände soll als eingeschränktes Gewerbegebiet überplant werden. Dabei werden allen Teilbereichen Lärmemissionskontingente zugeordnet, die unterhalb der für Gewerbegebiete uneingeschränkt zulässigen Kontingente liegen.</i></p> <p><i>In der textlichen Festsetzung Nr. 18 wird im vorletzten Absatz darauf hingewiesen, dass generell auf der lärmabgewandten Seite eine Minderung der ermittelten Pegel angenommen werden kann. Dies bezieht sich auch auf die maßgeblichen Außenlärmpegel in der TF 17 und sollte, auch wenn es dann doppelt auftaucht, in der TF 17 dargestellt werden.</i></p> <p><i>In der textlichen Festsetzung Nr. 18 wird im letzten Absatz darauf hingewiesen, dass von den oben aufgeführten Festsetzungsvorschlägen abgewichen werden kann, wenn gutachterlich die Einhaltung der Regelwerke nachgewiesen wird. Dieser Absatz bezieht sich auch auf die TF 16 und 17. Daher wird empfohlen, diesen in eine eigene TF auszulagern und den Passus "von den oben aufgeführten Festsetzungsvorschlägen." durch "von den textlichen Festsetzungen Nr. 16 bis 18 (anzupassen falls sich die Nummerierung verschieben sollte) kann." zu ersetzen.</i></p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und eine entsprechende redaktionelle Anpassung vorgenommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und eine entsprechende redaktionelle Anpassung vorgenommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><i>Anmerkung zum Schallgutachten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Das Betriebsleiterwohnhaus "Brombeerweg 22" ist nicht als Immissionsort im Rahmen der Kontingentierung berücksichtigt worden. Da es sich um einen Immissionsort innerhalb eines eingeschränkten Gewerbegebietes handelt, sollte dieser Immissionsort mit erfasst werden.</i> - <i>Bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels ist nach Kapitel 4.2.4 der gewerbliche Geräuschanteil, der nach Ziffer 4.4.5.7 der DIN 4109-2:2018-01 zu berücksichtigen ist, nicht berücksichtigt worden.</i> - <i>Die im Schallgutachten verwendeten Verkehrsdaten für die A 29 bzw. A 293 basieren auf der niedersächsischen Verkehrsmengenkarte aus dem Jahr 2015. Es wurde 2021 eine Ermittlung durchgeführt, die zu geringfügigen geänderten Verkehrsmengen führt. Aus den Rasterlärmkarten zum Verkehrslärm lässt sich jedoch ableiten, dass trotz der hohen Verkehrszahlen die Autobahnen keinen relevanten Einfluss auf das Plangebiet ausüben. Daher kann dieser Umstand als vernachlässigbar angesehen werden.</i> 	<p>Im Zuge der Emissionskontingentierung werden Betriebsleiterwohnungen, die denselben Schutzanspruch wie das geplante Gebiet aufweisen, üblicherweise nicht berücksichtigt, da i. d. R. keine negativen, schalltechnischen Auswirkungen durch das hinzukommende Gebiet zu erwarten sind. Eine überschlägige Berechnung der planbedingten Zusatzbelastung an der BLW „Brombeerweg 22“ zeigt, dass die Beurteilungspegel inkl. Zusatzkontingent von 3 dB im entsprechenden Sektor mit 51 dB(A) tags und 36 dB(A) nachts mehr als 10 dB unterhalb der Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65/50 dB(A) tags/nachts liegen. Dies bestätigt die eingangs geschilderte Einschätzung einer schalltechnischen Unbedenklichkeit der festgelegten Emissionskontingente. (I+B Akustik GmbH, 20.11.2023)</p> <p>Die Geräuschbelastung durch die umliegenden Verkehrswege ist so hoch (insbesondere auf der Oldenburger Straße mit DTV > 10000), dass die umliegenden, in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets befindlichen Gewerbeflächen mit überwiegend geringen FSP zu keiner maßgeblichen Erhöhung der Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm führen. Im vorliegenden Fall konnte die Berücksichtigung der gewerblichen Immissionen auf dem Plangebiet zur Ermittlung der MALP außer Acht gelassen werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Anmerkungen zum Schallgutachten wurden nach der Darstellung in der Abwägung durch den Schallgutachter geprüft. Es ergaben sich keine Änderungen. Entgegen der Darstellung in der Abwägung wurden die Vorschläge zur Änderung der textlichen Festsetzungen nicht geändert. Hier wird noch um Nacharbeitung gebeten.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die Planzeichnung wie oben stehend redaktionell angepasst.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Aus raumordnerischer Sicht weise ich darauf hin, dass es sich bei dem Plangebiet nicht nur um ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft, sondern auch um ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft handelt. Die Flurstücke 96/2 und 89/2 der Flur 48 werden von einer Rohrfernleitung Gas gekreuzt. Um entsprechende nachrichtliche Übernahme wird gebeten.	Der Anregung zur Aufnahme der Gasleitung wurde nicht gefolgt, da diese inkl. Ihrer Schutzabstände außerhalb des Geltungsbereiches verläuft und diesen nicht tangiert. Die Begründung wird um die mitgeteilten Informationen zur Gebietskategorie redaktionell ergänzt.
Der Abfallwirtschaftsbetrieb weist darauf hin, dass die geplante Erschließungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer der Straße und der Gemeinde Rastede Regelungen zum Befahren der Straße durch Entsorgungsfahrzeuge beinhalten sollte.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und außerhalb des Verfahrens beachtet.
Aus naturschutzfachlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die fehlenden Kompensationsmaßnahmen im Flächenpool der Gemeinde Rastede nachgewiesen werden. Hierzu ist dem Landkreis Ammerland eine aktuelle Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu übersenden.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Gemeinde Rastede wird dem Landkreis Ammerland eine aktuelle Übersicht über das Ökokonto zukommen lassen.
Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Es ist ein umfassendes Entwässerungskonzept zu erstellen und der Unteren Wasserbehörde vorzulegen. Ggfls. sind wasserrechtliche Genehmigungen/Erlaubnisse zu beantragen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und außerhalb des Verfahrens beachtet.
Aus bauordnungsrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 6 im Hinblick auf die Vorschrift des § 32 Absatz 3 NBauO (Photovoltaikanlagen auf Parkplätzen) überprüft werden sollte.	In den Bebauungsplan wurde der Verweis eingearbeitet, dass die gemäß § 32 a Absatz 3 NBauO geforderten Vorschriften umzusetzen sind und dabei nicht der Festsetzung der Art der Nutzung widersprechen.
<p>Der Entwurf zur Änderung der NBauO 2024 sieht nunmehr folgendes vor:</p> <p>Absatz 3: Wird ein offener Parkplatz oder ein offenes Parkdeck mit mehr als 25 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge errichtet, so ist über der Einstellplatzfläche eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Dieselbe Pflicht besteht auch, wenn mindestens 50 Prozent der vorhandenen Fläche eines offenen Parkplatzes in seinen Abmessungen oder Fahrbahnkonstruktionen wesentlich geändert oder erneuert werden. Ausgenommen von den Pflichten nach den Sätzen 1 und 2 sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahn öffentlicher Straßen angeordnet und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind. Die Pflichten nach den Sätzen 1 und 2 gelten auch, wenn der Parkplatz oder das Parkdeck von mehreren Nutzungseinheiten auch in unterschiedlichen Gebäuden genutzt wird.</p>	Der Hinweis wird entgegen genommen, ist der Gemeinde jedoch bereits bekannt. Eine Prüfung der Festsetzungen in Bezug auf die bauleitplanerischen Möglichkeiten hat in Verbindung mit der stattgefunden. Da es sich jedoch in diesem Planungsfall nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können auch noch keine Aussagen zu den Stellplätzen vorgenommen werden. Grundsätzlich sind die Solarenergieanlagen auf Parkplatzflächen zulässig. Der weitere Umgang wird im Rahmen der anschließenden Genehmigungsplanung geregelt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die geplanten Festsetzungen Nr. 4, 6 und 8 dieses Bebauungsplanentwurfes könnten zu Widersprüchen gegenüber der Gesetzgebung und deren Einhaltung führen.</p> <p>Um Prüfung bzw. Überarbeitung wird gebeten.</p>	
<p>Weiterhin stimmen die Flurstücksnummern in der Festsetzung Nr. 4 nicht (98/6 müsste 89/6 sein).</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die Festsetzung gemäß der Anmerkung reaktionell geändert.</p>
<p>Der Hinweis Nr. 9 sollte dahingehend ergänzt werden, dass auch Zaunanlagen, Stellplätze, Photovoltaikanlagen u. a. bauliche Anlagen im Sinne des Baurechts sind, sofern diese auch berücksichtigt werden.</p>	<p>Der Forderung wird nicht gefolgt, da grundsätzlich nachzulesen ist, welche Anlagen bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung sind.</p>
<p>Aus bauplanungsrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass am 06.07.2023 das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung in Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 im Bundesgesetzblatt verkündet worden ist (BGBl. 2023 I Nr. 176). Das Inkrafttreten richtet sich nach Artikel 6 des Gesetzes. Auf die hiermit verbundenen Verfahrensänderungen und neuen Begrifflichkeiten sowie auf die allgemeinen Überleitungsvorschriften wird hingewiesen. Es sollte dokumentiert werden, ob dieses Bauleitplanverfahren vor dem Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden ist oder danach.</p>	<p>Die Verfahrensvermerke hinsichtlich des Aufstellungsbeschlusses werden bis zur Satzung ausgefüllt.</p>
<p>Für den gesamten Geltungsbereich soll die Satzung der Gemeinde Rastede zur Regelung der Außenwerbung in Teilen des Gemeindegebietes - örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Absatz 3 Nr.2 NBauO in der Fassung mit Satzungsbeschluss vom 22.07.2014 Anwendung finden.</p>	<p>Die Aussage des Landkreises ist korrekt.</p>
<p>Bei Vergleich dieser Regelungen mit der hier in diesen Bebauungsplanentwurf aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften ist jedoch festzustellen, dass diese nicht komplett übernommen worden sind. Insbesondere fehlt z. B. § 4 Nr. 1 der genannten Satzung bezüglich Werbeanlagen, die mit beweglichen Teilen in einer Ansichtsfläche größer als 1 m² im Geltungsbereich der Satzung ausgenommen sind. Um Prüfung wird gebeten.</p>	<p>Die Anregung des Landkreises ist korrekt. Der Hinweis zu der nachrichtlichen Übernahme der Örtlichen Bauvorschriften wird durch die klarstellende Ergänzung des nachfolgenden Punktes vervollständigt: „Werbeanlagen mit beweglichen Teilen mit einer Ansichtsfläche größer als 1 qm,“</p>
<p>Empfohlen wird im Übrigen auch, die maximale Höhe der möglichen Geldbuße unter Nr. 5 aufzunehmen.</p>	<p>Die Gemeinde folgt der Empfehlung des Landkreises nicht, da die Konsequenzen der Nichteinhaltung unabhängig vom Bauleitplanverfahren bestimmt werden. Der Hinweis hierauf wird als ausreichend angesehen.</p>
<p>Weiter wird auf das der Gemeinde vorliegende Prüfkonzept zur Sicherstellungsverpflichtung gemäß § 176 Absatz 2 Satz 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie auf die der Gemeinde ebenfalls vorliegende Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung hingewiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und außerhalb des Verfahrens im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>Bezüglich der Hinweise/nachrichtlichen Übernahme wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Hinweis Nr. 10 um die Kontingentierung der Schallemissionen handelt.</p>	<p>Der Hinweis wird im Bebauungsplan angepasst.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Seitens des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Gesundheit werden von dort nicht erwartet. Die in dem Schallgutachten genannten schalltechnischen Empfehlungen sind zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Aus verkehrlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen (07.05.2024) Hermann-Ehlers-Str. 15 26160 Bad Zwischenahn</p>	
<p>Laut Umweltbericht sind zum Ausgleich bei Realisierung dieser Bauleitplanung einhergehende Eingriffe in den Naturhaushalt und dem Landschaftsbild auf externen Flächen zu kompensieren.</p> <p>Für die notwendige externe Kompensation sollen Poolflächen der Gemeinde Rastede herangezogen werden. Konkrete Flurstücke wurden nicht benannt.</p> <p>Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 keine Bedenken, wenn gewährleistet wird, dass die externe vorzunehmende Kompensation sich nicht nachteilig auf die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe auswirkt.</p>	<p>Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Notwendige Kompensationsmaßnahmen werden im anerkannten Flächenpool der Gemeinde Rastede umgesetzt. Diese wurden im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde und den Flächeneigentümern abgestimmt.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (30.05.2024) Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p>	
<p>Das Plangebiet liegt östlich an der Kreisstraße 131 „Oldenburger Straße“ außerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die o. g. Bauleitplanung dient der Schaffung der planrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Gewerbeflächen an der Oldenburger Straße. Die Erschließung soll über eine neue Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, und zwar eine private Verkehrsfläche, an die Kreisstraße 131 „Oldenburger Straße“ erfolgen.</p> <p>Die Belange des Landkreise Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Oldenburg (NLStBV - OL), sind als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 131 „Oldenburger Straße“ direkt betroffen.</p>	
<p>Betroffenheit: Laut dem § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch fällt die Aufstellung der Bebauungspläne in das Aufgabenfeld der jeweiligen Gemeinde, aber nicht nur die planrechtliche Federführung durch die Gemeinde ist sicherzustellen, auch die straßenrechtliche Federführung nach dem NStrG ist durch die Gemeinde für die Neuerschließung der privaten Verkehrsfläche zu gewährleisten. Die vorliegende Stellungnahme weist noch einmal ausdrücklich auf die Nichtbeachtung des § 35, Unterhaltung, NStrG und der straßenrechtlichen Federführung durch die Gemeinde Rastede hin.</p>	<p>Die Hinweise und Einschätzung der NLStBV werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde Rastede ist die Rolle der Plan aufstellenden Gemeinde durchaus bewusst. Die Unterhaltung der Straße wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens zwischen der Gemeinde Rastede, dem Vorhabenträger und der Straßenbaubehörde geregelt. Es wird eine öffentliche Widmung vorgenommen.</p>
<p>Rechtsverhältnis: Der Straßenbaulastträger geht nur Rechtsverhältnisse mit einer Gebietskörperschaft ein. Dieser Grundsatz legt auch die Vertragspartnerschaft für die zu leistenden Unterschriften fest. Bei der Bebauungsplanerschließung 121 wird nur die Gemeinde Rastede als Vertragspartner akzeptiert.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und außerhalb des Bauleitplanverfahrens beachtet.</p>
<p>Verkehrsflächen: In der Planzeichenerklärung muss eine Aufteilung unter dem Punkt 4: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erfolgen. Dabei ist eine Betätigung der Einmündung als öffentliche Verkehrsfläche und der Stichweg mit Wendehammer als private Verkehrsfläche festzulegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unterhaltung der Straße wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens zwischen der Gemeinde Rastede, dem Vorhabenträger und der Straßenbaubehörde geregelt. Es wird eine öffentliche Widmung vorgenommen. Die gesamte Straße wird beim Eigentümer verbleiben. Die Gemeinde wird mit dem Eigentümer eine Erschließungsvereinbarung treffen, die die Einzelheiten zum Bau und Betrieb der Straße regelt. Eine Verkehrsplanung lag der Ausarbeitung des Entwurfes zu Grunde und der Begründung als Anlage bei.</p>
<p>Vereinbarungsunterlagen: Im § 35 NStrG wird die Form der Unterhaltung für die Neuansbindung einer öffentlichen Verkehrsfläche an die übergeordnete Straße, bzw. hier die Kreisstraße 131 „Oldenburger Straße“, festgelegt.</p> <p>Die einzureichende Vereinbarungunterlage besteht aus der unten aufgeführten Planunterlage für die öffentliche Verkehrsfläche.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und außerhalb des Bauleitplanverfahrens beachtet.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge				
<p style="text-align: center;">Verzeichnis der Ausführungsplanung (AP)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Nr. der Unterlage</th> <th style="width: 45%;">Bezeichnung der Unterlage</th> <th style="width: 15%;">Blatt-Nr.</th> <th style="width: 25%;">Maßstäbe</th> </tr> </thead> </table> <p>Teil A - Vorhabenbeschreibung:</p> <p>1 Erläuterungsbericht nach RE, Ausgabe 2012</p> <p>Teil B - Planteil:</p> <p>2 Übersichtskarte 1:25.000 3 Übersichtslageplan 1:5.000 4 Bestandsplan 1:250 5 Lageplan (Verkehrsanlage) 1:250 6 Längsschnitt (Planstraße) 1:250 7 Deckenhöhenplan 1:250</p> <p>Teil C - Untersuchungen, weitere Pläne:</p> <p>8 Straßenquerschnitte 1:50 9 Fahrkurve Rechtsabbieger 1:250 10 Fahrkurve Linksabbieger 1:250 11 Fahrkurve Rechtseinbieger 1:250 12 Fahrkurve Linkseinbieger 1:250 13 Sichtdreiecke (Annäherungssicht) 1:250 14 Sicherheitsaudit (Phase 3) 15 Stellungnahme zum Sicherheitsaudit 16 Lageplan Ablöseberechnung 1:250 17 Ablöseberechnung 18 Bodenuntersuchung 19 Verkehrsgutachten</p>	Nr. der Unterlage	Bezeichnung der Unterlage	Blatt-Nr.	Maßstäbe	
Nr. der Unterlage	Bezeichnung der Unterlage	Blatt-Nr.	Maßstäbe		
<p>Verweigerung: Die NLStBV - OL verweigert die Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ im Beteiligungsverfahren nach dem § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB), weil in der textlichen Begründung unter Punkt 5.4.1 eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als eine private Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 Baugesetzbuch festgesetzt wird und es kein Rechtsverhältnis zwischen dem Bauherren und dem Straßenbaulastträger der Kreisstraße 131 „Oldenburger Straße über die zukünftige Unterhaltung des Einmündungsbereiches an die Kreisstraße geben wird. Damit liegt laut der VV-BauGB (Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch) nach 28.4.2 Bindung der Gemeinde ein Abwägungsfehler vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unterhaltung der Straße wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens zwischen der Gemeinde Rastede, dem Vorhabenträger und der Straßenbaubehörde geregelt. Es wird eine öffentliche Widmung vorgenommen. Die gesamte Straße wird beim Eigentümer verbleiben. Die Gemeinde wird mit dem Eigentümer eine Erschließungsvereinbarung treffen, die die Einzelheiten zum Bau und Betrieb der Straße regelt.</p> <p>Folgende, redaktionell klarstellende, Formulierung wird zukünftig in der Begründung verwendet:</p>				

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Der Abwägungsfehler besteht aus der Nichtbeachtung einer Rechtsvorschrift, und zwar der § 35, Unterhaltung, NStrG.</p>	<p>" Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zur Erschließung des Plangebiets von der Oldenburger Straße wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB von 9,00 m Breite und mit einem Wendekreis im Zentrum des Gebietes festgesetzt (siehe Anlage zur Verkehrsplanung). Die Gemeinde wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens mit dem Eigentümer eine Erschließungsvereinbarung/ Kreuzungsvereinbarung gemäß den Vorgaben der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr treffen, die die Einzelheiten zum Bau und Betrieb der Straße regelt. Hierzu gehört auch die öffentliche Widmung der ersten 30 m der Planstraße. Die gesamte Straße wird beim Eigentümer verbleiben.</p> <p>Konkrete Aussagen über den Straßenausbau oder die Gestaltung werden im Rahmen der Bauleitplanung nicht getroffen. Die Flächen sind so dimensioniert, dass hierin sämtliche notwendige technische Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können."</p> <p>Eine Verkehrsplanung lag der Ausarbeitung des Entwurfes zu Grunde und der Begründung als Anlage bei.</p> <p>Ein Abwägungsfehler wird von Seiten der Gemeinde Rastede nicht gesehen.</p>
<p>Ich bitte um die schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Stellungnahme vor Veröffentlichung der Bauleitplanung.</p>	<p>Dem Wunsch wird nicht gefolgt, da eine Mitteilung über die Entscheidung erst nach den Beratungen und der Fassung von Beschlüssen durch die politischen Gremien stattfinden kann.</p>
<p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Die Gemeinde stellt die rechtskräftige Planung nach Abschluss des Verfahrens zur Verfügung.</p>
<p>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (02.05.2024) Regionalreferat Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg</p>	
<p>Die Abteilung Baudenkmalpflege des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege ist kein Träger öffentlicher Belange. Der öffentliche Belang des Denkmalschutzes wird von der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland vertreten, die wir bei Bedarf denkmalfachlich beraten und unterstützen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Ich möchte daher bitten bzw. ich gehe davon aus, dass die Untere Denkmalschutzbehörde als zuständige TöB beteiligt wird.	Die Untere Denkmalschutzbehörde wurde im Rahmen der Beteiligung des Landkreises Ammerland mit aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben.
Oldenburg Ostfriesischer Wasserverband (24.05.2024) Georgstraße 4 26919 Brake	
<p>In unserer Stellungnahme vom Juli 2023 haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt.</p> <p>Ergänzend dazu bitten wir um Beachtung folgender Hinweise: Soweit unsere damaligen Hinweise ebenfalls beachtet werden, haben wir keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Zur Stellungnahme vom Juli 2023 siehe unten.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Stellungnahme vom Juli 2023:</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> <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.</p> <p>Versorgungssicherheit 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>Die Hinweise des OOWV werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Versorgungsdruck Der durchschnittliche flächenspezifische Trinkwasserbedarf für Gewerbe im OOWV Verbandsgebiet liegt bei ca. 1500 m³/(ha*a). Für unsere Betrachtung sind wir davon ausgegangen, dass dieser Wert im vorgesehenen Plangebiet nicht überschritten wird. Unter diesen genannten Voraussetzungen kann die vorgesehene Bebauung für zwei Vollgeschosse (EG + 1 OG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz versorgt werden. Falls die Anforderungen des Kunden an den Wasserdruck, den in der Regel vorherrschenden Mindestdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung von der Versorgungsleitung von 2,35 bar überschreiten, obliegt es ihm eine entsprechende Druckerhöhungsanlage in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen.</p> <p>Löschwasserversorgung Im Hinblick auf den der Gemeinde Rastede obliegenden Brandschutz (Grundschutz, 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. Vorhandene Hydranten um das Plangebiet können bei Einzelentnahme je nach Lage 48 m³/h oder 72 m³/h aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz des Plangebietes bereitstellen.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Leitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden. Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<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>Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stellungnahmen-toeb@oowv.de zu senden.</p>	
<p>Telekom Deutschland GmbH (27.05.2024) Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück</p>	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Der Hinweise der Telekom werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen von Bürgern

von Bürgern wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht.