



Gemeinde Rastede

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 E „Wahnbek – Hohe Brink“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 15.07.2025	<p>Die untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - hat zur Umsetzbarkeit dieser Bebauungsplanänderung folgende Anregungen:</p> <p>Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 der Gemeinde Rastede bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes aufgrund der vorgelegten Unterlagen Bedenken.</p> <p>Der Änderungsbereich befindet sich im östlichen Teil des Ursprungsbebauungsplans. Die Immissionen (Geräusche sowie Geruch) des westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes spielen für den Änderungsbereich daher keine Rolle.</p> <p>Östlich des Änderungsbereiches verläuft die "Butjadinger Straße". Für die Verkehrslärmimmissionen ist während der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans eine Untersuchung vorgenommen worden. Diese stammt aus dem Jahr 2004. Der 15-jährige Prognosehorizont ist bereits überschritten worden. Zusätzlich zu berücksichtigen ist, dass sich die Ermittlungsgrundlagen für Verkehrslärmimmissionen durch die Einführung der RLS19 sowie der DIN 4109-1 /-2:2018-01 grundlegend geändert haben, die eine Neubewertung erforderlich machen. Der Abstand des Änderungsbereiches zur Straßenmitte beträgt ca. 47 m.</p> <p>Im Jahr 2021 (Corona-Jahr) ist eine Verkehrszählung der "Butjadinger Straße" durchgeführt worden. Es wurde seinerzeit ein DTV von 1.495 KFZ/24h ermittelt. Dieser Wert liegt deutlich unter dem ermittelten Wert aus dem Jahr 2000 und das trotz der Wohnbautätigkeiten, die seitdem in Wahnbek erfolgt sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da die nebenstehend genannten Daten im Jahr 2021 und damit im Corona Jahr erhoben wurden, werden diese für die weiteren Aussagen (s.u.) nicht herangezogen.</p>

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 E „Wahnbek – Hohe Brink“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Im Jahr 2022 wurde weiter südlich ein DTV von 3.195 KFZ/24 h ermittelt. Dies entspricht etwa dem Wert aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 2000. Im Gutachten aus dem Jahr 2004 ist aufgrund des 15-jährigen Prognosehorizontes ein DTV von 4.550 KFZ/24h berücksichtigt worden.</p> <p>Das Ergebnis zeigt, dass die Prognosewerte noch nicht überschritten worden sind. Zu beachten ist jedoch die Umstellung der Berechnungsgrundlage auf die RLS19. Aus den Diagrammen im Anhang der DIN 18005- 1:2023-07 ergeben sich für Kreisstraßen und den Abstand Beurteilungspegel von tags ca. 60 dB(A) und nachts ca. 52,5 dB(A). Aufgrund der Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h kann davon noch eine Minderung von 3 dB erfolgen, sodass sich 57 dB(A) tags und 49,5 dB(A) nachts im Plangebiet ergeben. Damit würden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überschritten. Unter Berücksichtigung zulässiger gewerblicher Geräuschimmissionen ergäbe sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 63 dB(A) (maßgebend Nachtzeitraum), welches dem Lärmpegelbereich III entspricht. Eine aktualisierte Verkehrslärmbetrachtung wird daher empfohlen.</p>	<p>Es wurde eine überschlägige Berechnung nach dem Programm „Lärm im Städtebau“ durchgeführt, um die immissionsrechtliche Situation besser einschätzen zu können. Dabei wurde im Sinne eines worst case Ansatzes der nebenstehend vom Landkreis genannte DTV Wert von 4.550 Kfz/24 h angesetzt (Wert aus dem Jahr 2004 zuzüglich Prognosezuschlag) sowie eine maximal zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h auf der Butjadinger Straße und eine freie Schallausbreitung berücksichtigt. Die Berechnung nach dem Programm „Lärm im Städtebau“ ist zu dem Ergebnis gekommen, das am östlichen Rand der 1. Änderung zur Tagzeit Werte von 57,5 dB(A) und zur Nachtzeit von 47 dB(A) zu erwarten sind. Diese Werte entsprechen zumindest zur Tagzeit in etwa den nebenstehend auch vom Landkreis genannten Werten nach dem Anhang der DIN 18005 unter Berücksichtigung der Minderung von 3 dB aufgrund der Begrenzung auf 50 km/h.</p> <p>Mit den vorstehend ermittelten Werten und auch den vom Landkreis nebenstehend genannten Werten werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts nicht erreicht, die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete jedoch überschritten. Die Überschreitung beträgt nach der überschlägigen Berechnung nach dem Programm „Lärm im Städtebau“ 2,5 dB(A) zur Tagzeit und 2 dB(A) zur Nachtzeit.</p> <p>Die Gemeinde Rastede geht davon aus, dass eine gewisse schallabschirmende Wirkung und damit eine Immissionsminderung für die im Plangebiet der Änderung gelegenen Nutzungen durch den relativ dichten Gebäudebestand und die Gehölze auf den vorderen Grundstücken entlang der Butjadinger Straße (außerhalb des Geltungsbereiches) erzielt wird, so dass die tatsächlichen Überschreitungen noch deutlich geringer ausfallen als rechnerisch ermittelt. Die Gemeinde Rastede geht davon aus, dass im Gebiet dieser 1. Änderung - wie vom Landkreis ebenfalls angesprochen – maximal der Lärmpegelbereich III erreicht wird (im Ursprungsbebauungsplan Nr. 63 E wurde für die Flächen dieser 1. Änderung der Lärmpegelbereich II bei einer Belastung von 4.550 Kfz/24 h erkannt). Die Anforderungen an den Schallschutz in den Lärmpegelbereichen II und III werden ohnehin i.d.R. bereits durch die Anforderungen zum Wärmeschutz durch das Gebäudeenergiegesetz erfüllt.</p> <p>Die Gemeinde Rastede sieht daher von der Erstellung eines Lärmschutzgutachtens ab, zumal die o.g. Aussagen eine worst case Betrachtung darstellen. Die vom Landkreis genannten Zahlen aus dem Jahr 2022 waren geringer als die berücksichtigten Belastungszahlen. Die Begründung wird um die vorstehenden Aussagen ergänzt.</p> <p>Eine Addition von gewerblichen und verkehrlichen Immissionen ist zudem unüblich. Zudem sind in der Umgebung zum Plangebiet keine Gewerbebetriebe vorhanden. Der weiter westlich gelegene landwirtschaftliche Betrieb ist – wie der Landkreis selber schreibt – für diese 1. Änderung nicht von Belang.</p>

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 E „Wahnbek – Hohe Brink“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Die untere Wasserbehörde hat folgende Anregungen:</p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Oberflächenentwässerung wurde laut Begründung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 B geregelt. Im Rahmen der weiteren Planung ist das Entwässerungskonzept für den Nachweis der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 E zu konkretisieren und der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Gegebenenfalls sind wasserrechtliche Genehmigungen/Erlaubnisse zu beantragen.</p> <p>Es wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, 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 o.a. zu verwenden.</p> <p>Das Schul- und Kulturamt - Sachgebiet ÖPNV - regt an, den zweiten Absatz des Kapitels 4.9 (Belange des Verkehrs) wie folgt zu fassen:</p> <p>An der Butjadinger Straße, direkt nördlich des Plangebietes, befindet sich die Haltestelle Ipweyer Krug. Sie wird von den Buslinien 345, 349 und 389 bedient. Die Buslinien verkehren zum Bahnhof Rastede, zum Schulzentrum Rastede sowie nach Oldenburg und sind auf die Belange der Schülerbeförderung ausgerichtet. Die Linie 347 ist ein ehrenamtlich betriebener Bürgerbus und verkehrt im Gemeindegebiet Rastede. Das Plangebiet ist damit an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.</p> <p>Aus raumordnerischer, naturschutzfachlicher, verkehrsbehördlicher, abfallrechtlicher und denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Anregungen zu dieser Bebauungsplanänderung.</p> <p>Aus Sicht der Bauleitplanung bestehen folgende Anregungen:</p> <p>Es wird eine Überprüfung des Verfahrensvermerkes zum Aufstellungsbeschluss hinsichtlich der Organzuständigkeit in eigener planerischer Verantwortung im Abgleich mit der Bekanntmachung in der NWZ am 18.06.2025 empfohlen.</p>	<p>Im Zuge der Objektplanung sind die Aussagen zur Oberflächenentwässerung zu konkretisieren. In der Begründung wird der Hinweis ergänzt, dass der Nachweis der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung zu konkretisieren ist und ggf. wasserrechtliche Genehmigungen/ Erlaubnisse zu beantragen sind.</p> <p>Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Die Begründung wird entsprechend präzisiert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Verfahrensvermerk wird entsprechend angepasst.</p>

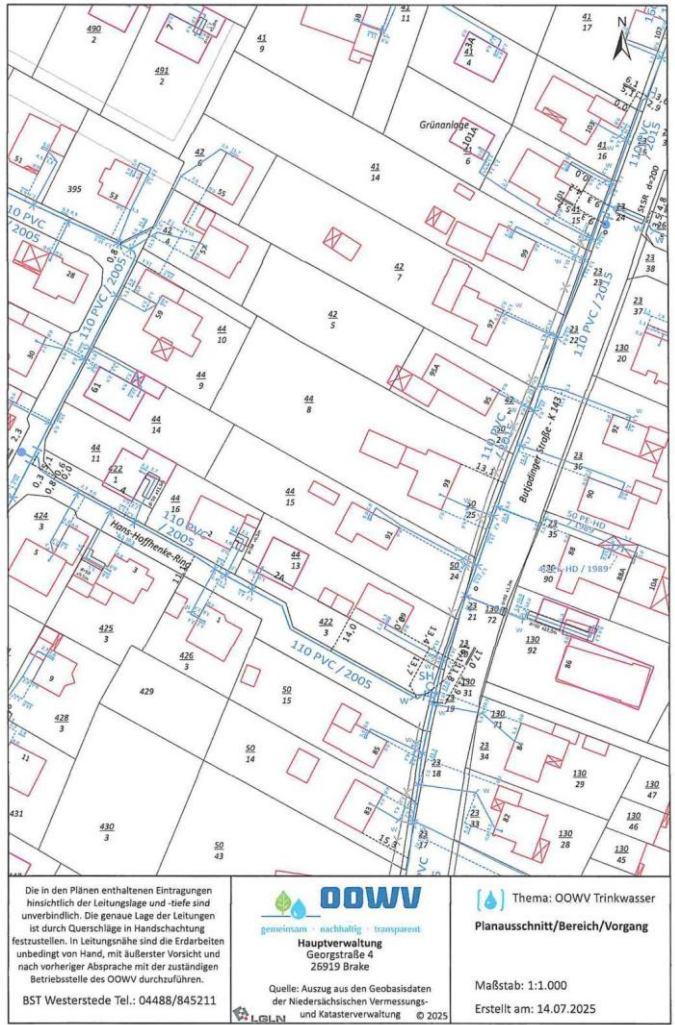
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 E „Wahnbek – Hohe Brink“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Eine redaktionelle Überprüfung aller Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.	
2	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 18.07.2025	<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, 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>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/Stadt durchgeführt werden.</p> <p>Versorgungsdruck</p> <p>Aktuell reicht der Versorgungsdruck an heißen Sommertagen in der Abendspitze entsprechend DVGW W 400-1 aus, um eingeschossige Bebauung (EG) druckgerecht mit Trinkwasser zu versorgen. Es ist davon auszugehen, dass bei zweigeschossiger Bebauung (EG + 1 OG) eine Druckerhöhungsanlage vom Kunden zu installieren ist, damit an allen Entnahmestellen im Regelfall jederzeit ausreichend Druck zur Verfügung steht.</p>	<p>Aus der dem Schreiben des OOWV beigefügten Anlage ist zu entnehmen, dass die Leitungen nicht im Plangebiet selber, sondern auf den angrenzenden Grundstücksbereichen (hier: Hausanschlussleitungen) oder in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.</p>

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 E „Wahnbek – Hohe Brink“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Die beiden nächstgelegenen Hydranten sind die Nr. 022694 (Butjadinger Str. Ecke Hans-Hoffhenke-Ring) und Nr. 022236 (Butjadinger Str. Ecke Feldstr.) und können je 48 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung bei Einzelentnahme bereitstellen.</p> <p><u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde 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>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt 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 den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Kaper unserer Betriebsstelle Westertede, 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>Anlage</p> <p>1 Lageplan TW Maßstab 1:1.000</p>	<p>Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 E „Wahnbek – Hohe Brink“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		 <p>Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage und -tiefe sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querschläge 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.</p> <p>BST Westerstede Tel.: 04488/845211</p> <p>OOWV gesamtwasser - nachhaltig - transparent Hauptverwaltung Georgstraße 4 26919 Brake</p> <p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025</p> <p>Thema: OOWV Trinkwasser Planungsausschnitt/Bereich/Vorgang</p> <p>Maßstab: 1:1.000 Erstellt am: 14.07.2025</p>	

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 E „Wahnbek – Hohe Brink“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
<p>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Autobahn GmbH des Bundes mit Schreiben vom 17.06.2025 2. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 16.07.2025 3. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit Schreiben vom 14.07.2025 4. Deutsche Telekom Technik GmbH Osnabrück mit Schreiben vom 07.07.2025 5. Avacon Netz GmbH Salzgitter mit Schreiben vom 26.06.2025 6. Ampriom GmbH Dortmund mit Schreiben vom 23.06.2025 7. Gastransport Nord GmbH mit Schreiben vom 19.06.2025 8. EWE Netz GmbH mit Schreiben vom 18.06.2025 9. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 17.06.2025 			

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Nach § 3 (2) BauGB	Während der öffentlichen Auslegung sind keine Hinweise oder Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.	