

# GEMEINDE RASTEDE Landkreis Ammerland

---

## Bebauungsplan Nr. 106 „Hahn - Ortsmitte“

Beteiligungsverfahren  
gem. § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

+

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

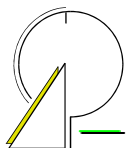
und

Beteiligung der Öffentlichkeit  
(§ 3 (2) BauGB)

## **ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

30.11.2018

---



## **Träger öffentlicher Belange**

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg  
Theodor-Tantzen-Platz 8  
26122 Oldenburg
  
2. TenneT TSO GmbH  
Eisenbahnlängsweg 2a  
31275 Lehrte

## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landkreis Ammerland  
Ammerlandallee 12  
26655 Westerstede
2. Niedersächsische Landesbehörde für  
Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Oldenburg  
Kaiserstraße 27  
26122 Oldenburg
3. Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien  
Hammerbrookstraße 44  
20097 Hamburg
4. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband  
Georgstraße 4  
26919 Brake

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</b></p>	
<p>Die rechtliche Herleitung für die Verfahrensart und der Verzicht auf die Vorlage der Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend Anlage 2 zum BauGB machen nur Sinn, wenn in der Abwägung und im Kapitel 1.0 der Begründung die Rechtsgrundlage von § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geändert wird.</p> <p>Hinsichtlich der im östlichen Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für Bahnanlagen ist die Entwidmung der Bahnflächen Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit dieser Planung. Die im Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme der Deutschen Bahn AG erwähnten Freistellungsbescheide des Eisenbahn-Bundesamtes zur Entwidmung der Bahnflächen für die Flurstücke 86/57 und 86/63 der Flur 13 der Gemarkung Rastede sind daher im Kapitel 3.3 der Begründung zur Rechtfertigung einer Darstellung als gemischte Bauflächen gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung zu dokumentieren (Az., Datum) und den Verfahrensunterlagen beizufügen. Sollten diese rechtlichen Voraussetzungen gegeben sein, wäre mir spätestens nach Abschluss des Verfahrens gemäß Runderlass des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit vom 06.08.2008 (Az.: 501.2 - 21013.4) eine beglaubigte Abschrift der 62. Berichtigung des Flächennutzungsplans zu übersenden.</p> <p>Das Kapitel 3.2 der Begründung ist auch hinsichtlich der im RROP festgelegten sonstigen Eisenbahnstrecke zu ergänzen.</p> <p>Darüber hinaus hat die Gemeinde Rastede sicherzustellen, dass durch die Festsetzungen im Bebauungsplan keine Agglomerationen ermöglicht werden, die den Zielen des Landesraumordnungsprogramms (Abschnitt 2.3) widersprechen. Darauf weist meine untere Landesplanungsbehörde hin.</p> <p>Es wird angeregt, in Abstimmung mit dem staatlichen Gewerbeaufsichtsamt zu prüfen, ob eventuelle Nutzungskonflikte zwischen der Wohnnutzung auf dem Flurstück 86/48 der Flur 13, Gemarkung Rastede auf der einen Seite und der gewerblichen Nutzung auf dem Flurstück 86/47 der Flur 13,</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Ammerland wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Begründung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird in der Planzeichnung ergänzt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Flurstück 86/63 befindet sich nicht mehr in der Nutzung der Deutschen Bahn AG und unterliegt der Planungshoheit der Gemeinde. Auf dem Flurstück 86/47 der Flur 13 befindet sich seit ca. 65 Jahren das Bestattungshaus „Fred Janßen“. Als Teil des</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Gemarkung Rastede sowie den von der Deutschen Bahn AG in seiner Stellungnahme angesprochenen Nutzungen auf dem Flurstück 86/63 der Flur 13, Gemarkung Rastede, auf der anderen Seite auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung planerisch zu bewältigen sind.</p> <p>Aus Sicht meines Abfallwirtschaftsbetriebes bestehen nur dann keine Bedenken gegen diese Planung, wenn der Radius des am Ende der Straße "Zum Haltepunkt" eingeplanten Wendehammers anstatt mit 9 m mit mindestens 11 m bemessen und so planungsrechtlich abgesichert wird, um dem Verbot des Rückwärtsfahrens für Müllsammelfahrzeuge Rechnung zu tragen und um gefährliche Wendemanöver zu vermeiden. Ansonsten behält sich mein Abfallwirtschaftsbetrieb die Einforderung von Tonnenaufstellplätzen vor.</p> <p>Meine untere Denkmalschutzbehörde weist auf ein Baudenkmal in der Nähe des Plangebietes (Wilhelmshavener Straße 233: ehemaliger Schützenhof) hin.</p> <p>Ich empfehle, die Planzeichenerklärung um das bekannte und übliche Planzeichen "überbaubare Fläche/nicht überbaubare Fläche" zu ergänzen, um vorsorglich dem möglichen Eindruck entgegenzuwirken, dass der zeichnerisch in weiß festgesetzte Bauteppich von der Festsetzung als Mischgebiete (Braun mittel) ausgespart sein könnte.</p> <p>In der textlichen Festsetzung Nr. 9 muss es sicherlich heißen: "Abweichungen von den textlichen Festsetzungen Nr. 5-8."</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften Nr. 3 und 5 ("zu verwenden" statt "zu verwendet") sowie Nr. 4 ("Sie sind" statt "Sie Sind") sind zu überarbeiten. In der Bauvorschrift Nr. 4 fehlt hinter "§ 4 Abs. 2 und 3" die Gesetzesangabe. Der</p>	<p>Bestattungsgewerbes ist dort eine Tischlerei vorhanden, die überwiegend zur Produktion der Särge dient. Die Tischlerei findet ausschließlich im geschlossenen Gebäude statt, sodass im Freien keine Lärmemissionen entstehen. Somit zählt ein Tischlereibetrieb, in dem die Arbeit nur im Gebäude ausgeführt wird und welches als 1-Mann-Betrieb agiert, aufgrund seiner Atypik zu einem Gewerbebetrieb, der das Wohnen nicht wesentlich stört. Dies ist in verschiedenen Rechtsprechungen zu finden, u. a. OVG Schleswig Beschluss vom 17.01.2012 - 1 MB 23/12. Folgend ist der gewerbliche Betrieb „Bestattungshaus Fred Janßen“ innerhalb eines Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO zulässig. Darüber hinaus wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 106 hierzu vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg keine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Wendeanlage wird mit einem Radius von 11,00 m festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Baudenkmal liegt außerhalb des Bebauungsplans Nr. 106.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die örtlichen Bauvorschriften werden redaktionell angepasst.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Begriff "untergeordnet" - siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 5 - ist in der NBauO 2012 entfallen. Es sollte inhaltlich hinreichend bestimmt werden, was darunter zu verstehen ist.</p> <p>Das Fremdwerbungsverbot in den Mischgebieten (örtliche Bauvorschrift Nr. 6) sollte vor dem Hintergrund der Rechtsprechung (BVerwG, Urt. v. 16.03.1995 - 4 C 3/94, NVwZ 1995, 899) überprüft werden.</p> <p>Um auch genehmigungsfreie Baumaßnahmen nach der Niedersächsischen Bauordnung zu erfassen, wird angeregt, in den Kapiteln 4.3.1 und 5.5 der Begründung den Zusatz "baugenehmigungspflichtig" zu streichen.</p> <p>Im Kapitel 4.3.1 ist auch das Bau-Schalldämm-Maß entsprechend der überarbeiteten DIN von R`w,res" in "R`w,ges" zu ändern.</p> <p>Meine untere Bauaufsichtsbehörde weist hinsichtlich der Anwendbarkeit dieser Planung darauf hin, dass in der Planzeichnung einige Zahlen/Maße nicht hinreichend lesbar sind, da sie durch andere Planzeichen überlagert werden.</p> <p>Des Weiteren kann sie nicht transparent erkennen, ob es sich beim Beurteilungspegelbereich BPB I in der Planzeichnung nur um den Bereich westlich der hellblauen Linie zur Wilhelmshavener Straße handelt, und weist darauf hin, dass der Beurteilungspegelbereich BPB II durch die gewählte Schraffur besser erkennbar ist. Es fehlt auch eine Planzeichenerklärung zur für den Beurteilungspegelbereich BPB I gewählten Linie.</p> <p>Der Verweis in der Planzeichenerklärung zum Beurteilungspegelbereich auf die textliche Festsetzung Nr. 9 ist nicht nachvollziehbar, da dieser in den textlichen Festsetzungen Nr. 7 bis 9 genannt ist.</p> <p>Ich empfehle, das Kapitel 7.0 der Begründung - Fernmeldetechnische Versorgung - um Aussagen zum Sicherstellungsauftrag gemäß § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) zu ergänzen. Auf das der Gemeinde vorliegende Prüfkonzert zur Sicherstellungsverpflichtung des § 77 i Abs. 7 TKG sowie auf die der Gemeinde ebenfalls vorliegende</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Vorschriften über die Zulässigkeit von Werbeanlagen werden aus den örtlichen Bauvorschriften entfernt. Es wird ein Hinweis auf die Satzung der Gemeinde Rastede zur Regelung der Außenwerbung in Teilen des Gemeindegebietes (2014) aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichenerklärung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird redaktionell angepasst.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung des § 77 i Abs. 7 TKG wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.</p> <p>Eine vollumfängliche redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen (Begründung) wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</b></p>	
<p>Das Plangebiet des o. g. Bauleitplanes grenzt östlich an die L 825 "Wilhelmshavener Str." innerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 dient der Innenentwicklung und soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Mischgebietsnutzung schaffen. Das Plangebiet wird im Westen über die L 825 "Wilhelmshavener Str." an das Straßennetz angeschlossen. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße "Zum Haltepunkt", die in die L 825 einmündet. Die Belange der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) werden von der vorliegenden Planung berührt.</p> <p>Die NLStBV-OL hatte mit Datum vom 23.10.2015 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu dem o. g. Bauleitplanverfahren Stellung genommen. Die in meinem o. g. Schreiben gegebenen Anregungen und Hinweise werden im nun vorliegenden Entwurf der o. g. Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Es sind keine weiteren Anmerkungen und Hinweise vorzutragen.</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 einschließlich Begründung.</p>	<p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte wird gefolgt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Deutsche Bahn AG</b>  <b>DB Immobilien</b>  <b>Hammerbrookstraße 44</b>  <b>20097 Hamburg</b></p>	
<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.                  Zu der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes haben wir bereits im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB Stellung genommen.</p> <p><b>Die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung (LBO) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.</b>                  Wir nehmen zur Kenntnis, dass die Baugrenze insoweit verschoben wurde, dass der Mindestabstand nach Landesbauordnung (LBO) eingehalten wird. Bei Ausnutzung der zugelassenen Firsthöhe von 13,00 m werden jedoch die gemäß LBO erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der genannte Gleisanschluss mit der Firma TenneT TSO GmbH inzwischen gekündigt wurde.</p> <p>Zusätzlich haben Sie in Ihrer Abwägung richtig festgehalten, dass die Flurstücke 86/57 und 86/63 der Flur 13 in der Gemarkung Rastede von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurden.</p> <p>Die weiteren Auflagen, Bedingungen und Hinweise aus unserer Gesamtstellungnahme vom 27.10.2015 mit dem Aktenzeichen TÖB-HH-15-5619 behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind zu beachten.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und die Satzung zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 106 handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Die im Bebauungsplan festgesetzte Firsthöhe von maximal 13,00 m stellt ein Höchstmaß dar und lässt somit auch geringere Firsthöhen zu. Bei der maximalen Ausnutzung der Firsthöhe müssen entsprechende Abstandsflächen eingehalten werden, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte wird gefolgt.</p>
<p><b>Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband</b>  <b>Georgstraße 4</b>  <b>26919 Brake</b></p>	
<p>In unserem Schreiben vom 05.10.2015- Tia-739 /15/Sa/KE- haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben.</p>	<p>Die Stellungnahme des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes wird zur Kenntnis genommen.</p>



	<b>Anregungen</b>		<b>Abwägungsvorschläge</b>
	Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## **Anregungen von Bürgern**

**von Bürgern wurden folgende Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p><b>Bürger 1:</b></p>	
<p><b>1. Emissionsschutz</b>                      Auf dem Grundstück Wilhelmshavener Str. 224 befindet sich ein Tischlereibetrieb mit Lackieranlage. Die von diesem Betrieb ausgehenden Emissionen (Lärm, Rauch, Lackieranlage) sind in der bisherigen Planung nicht berücksichtigt worden.</p> <p>Nach den Vorgaben der BauNVO sind in einem Mischgebiet nur nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. In der ständigen Rechtsprechung fallen jedoch Tischlereien regelmäßig nicht unter die Kategorie der "nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe". Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben ist eine typisierende baurechtliche Beurteilung nach gängiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts i.d.R. sowohl sachgerecht als auch unvermeidbar (Fickert/Fieseler, BauNVO, Vorbem. §§ 2-9 Rn. 9). Holzverarbeitende Betriebe, die mit Kreissägen, Tischfräsmaschinen und Hobelmaschinen ausgerüstet sind, seien als typischerweise das Wohnen wesentlich störende Betriebe grundsätzlich in allen Baugebietstypen, die zumindest gleichräumig auch dem Wohnen dienen, unzulässig.</p> <p>Die derzeit vorliegenden Planunterlagen genügen daher in diesem Punkt nicht den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplans.</p> <p><b>2. Lärmschutzmaßnahmen</b>                      Nach dem schalltechnischen Bericht Nr. 1110706.1/02 der ZECH vom 18.09.2018 sind sowohl wegen des Verkehrslärms der L 825, als auch wegen des Bahnlärms bei Güterzugdurchfahrten passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohnhäusern (Schallschutzfenster, Lüfter) erforderlich.</p> <p>Mein Grundstück wird westlich von der Landesstraße L 825, nördlich von der Gemeindestraße "Am Sternbusch", östlich aufgrund des Bahnüberganges vom Güterzugverkehr und den Lackharzwerken, als auch südlich von der angrenzenden Tischlerei insgesamt erheblich schalltechnisch mit Verkehrs- und Gewerbelärm belastet. Hinzu kommen Schallemissionen durch den Altglascontainerstandort beim ehemaligen Stellwerk aus nördlicher Richtung.</p> <p>Zur Schaffung der gesetzlich zu berücksichtigenden gesunden Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) fehlen jedoch in den vorliegenden</p>	<p>Die Stellungnahme von Bürger 1 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf dem Flurstück 86/47 der Flur 13 (Wilhelmshavener Str. 224) befindet sich seit ca. 65 Jahren das Bestattungshaus „Fred Janßen“. Als Teil des Bestattungsgewerbes ist dort eine Tischlerei vorhanden, die überwiegend zur Produktion der Särge dient. Die Tischlerei findet ausschließlich im geschlossenen Gebäude statt, sodass im Freien keine Lärmemissionen entstehen. Somit zählt ein Tischlereibetrieb, in dem die Arbeit nur im Gebäude ausgeführt wird und welches als 1-Mann-Betrieb agiert, aufgrund seiner Atypik zu einem Gewerbebetrieb, der das Wohnen nicht wesentlich stört. Dies ist in verschiedenen Rechtsprechungen zu finden, u. a. OVG Schleswig Beschluss vom 17.01.2012 - 1 MB 23/12. Folgend ist der gewerbliche Betrieb „Bestattungshaus Fred Janßen“ innerhalb eines Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO zulässig. Darüber hinaus wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 106 vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg hierzu keine entsprechende Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den Planunterlagen werden bereits passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete gem. TA Lärm liegen bei 60 dB(A)/ tags und 45 dB(A)/ nachts. Zudem sind</p>

<p>Unterlagen bislang Aussagen und Abwägungen zu weiteren aktiven I passiven Lärmschutzmaßnahmen.</p> <p>Gemäß gängiger Rechtsprechung ist die Planung insbesondere auch darauf auszurichten, dass "in dem betreffenden Gebiet ein den berechtigten Wohnertwartungen und Wohngewohnheiten entsprechendes Wohnen gewährleistet ist." Dieses erfasst sowohl das Leben innerhalb der Gebäude als auch die angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen, Hausgärten, Kinderspielplätze und sonstiger Grün- und Freiflächen (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 16.12.2005; BVerwG, Urteil vom 21.05.1976- BVerwG NC 80.74- NJW 1976, 1760).</p> <p>Dazu ist die mögliche Festsetzung aktiven Schallschutzes zu ermitteln. Zu prüfen ist, ob aktiver Lärmschutz möglich ist und in welchem Verhältnis die dabei entstehenden Kosten zu dem angestrebten Schutzzweck stehen (Kosten-Nutzen-Analyse). Konkret müsse nachvollziehbar dargelegt werden, in welcher Höhe etwa eine Schallschutzwand zu errichten wäre, um die geplante Wohnbebauung wirksam gegenüber Lärm zu schützen. Zur Konkretisierung ist eine Berechnung der Schallminderung durch Schallschutzmaßnahmen verschiedener Effektivität und Höhen unter</p>	<p>einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen vertretbar, sofern diese die vorgenannten Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB/ tags und 20 dB/ nachts überschreiten. Gemäß den Untersuchungsergebnissen des Gewerbelärms der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, werden die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm tags unterschritten und nachts an einem Wohngebäude im Bereich der SB Tankstelle um maximal 1 dB überschritten. Darüber hinaus werden zum Schutz gesunder Wohn- und Aufenthaltsbereiche in Bereichen mit Beurteilungspegeln über 60/45 dB (A) empfindliche Nutzungen (z.B. Wohnen, Außenwohnbereiche, etc.) ausgeschlossen.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm für das Plangebiet zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A)/ tags und von 50 dB(A)/ nachts im Nahbereich der Wilhelmshavener Straße und der Bahnstrecke überschritten werden. Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des schalltechnischen Berichtes im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 106 befindet sich gemäß der schalltechnischen Untersuchung im Bereich der Lärmpegelbereiche IV bis VII. Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind für Neubauten bzw. baulichen Änderungen Anforderungen an das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16 einzuhalten. Folglich sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 106 die Fenster schutzbedürftiger Wohnräume (z. B. Wohn- und Schlafräume) mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Darüber hinaus sind in Bereichen entlang der Wilhelmshavener Straße und entlang der Bahn, die innerhalb der Lärmpegelbereiche V-VII sowie des Beurteilungspegelbereiches I (BPB I) liegen, beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird damit Rechnung getragen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie das Einhalten der Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm können durch das Festsetzen von passiven Schallschutzmaßnahmen oder das Ausschließen von empfindlichen Nutzungen (z.B. Wohnen, Außenwohnbereiche, etc.) bewerkstelligt werden. Darüber hinaus befinden sich entlang der Bahnstrecke bereits Schallschutzwände.</p>
--	--

<p>Berücksichtigung des Abstandes der benachbarten festgesetzten Wohnbebauung und der dort vorgesehenen Wohnungen notwendig. Diese Berechnungen sind auch geboten, um die Relevanz des Eingriffs einer Schallschutzwand in das Dorf- bzw. Landschaftsbild stadtplanerisch zu bewerten. Gleichzeitig sind die hierfür erforderlichen Flächen und technisch notwendigen geringen Abstände zur Schallquelle entsprechend planerisch zu berücksichtigen.</p> <p>Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insbesondere der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i. S. d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az: 4 C 694/10.N).</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aus den oben angeführten Gründen wird den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen. Die Belange des Immissionsschutzes werden durch das erstellte schalltechnische Gutachten bezüglich des Verkehrs- und Gewerbelärms von der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, und durch die getroffenen Festsetzungen ausreichend berücksichtigt.</p>
---	--	--