

GEMEINDE RASTEDE Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“

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

und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

05.03.2024



Träger öffentlicher Belange**von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung Archäologie
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
2. GASCADE Gastransport GmbH
Kölnische Straße 108-112
34119 Kassel, Germany
3. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2 a
31275 Lehrte
4. Amprion GmbH
Asset Management
Robert-Schuman-Straße 7
44263 Dortmund
5. Gastransport Nord GmbH
Cloppenburger Straße 363
26133 Oldenburg
6. Gastransport Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tanzen-Platz 8
26122 Oldenburg
7. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Vahrenwalder Straße 238
30179 Hannover
8. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Vahrenwalder Straße 236
30179 Hannover
9. DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG (Im Auftrag von Avacon Netz GmbH / Avacon Wasser / WEVG GmbH & Co KG)
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter

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. Niedersächsische Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Stilleweg 2
30655 Hannover

4. Telekom Deutschland GmbH / Deutsche Telekom Technik GmbH
Hannoversche Str. 6-8
49084 Osnabrück

1. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle OL-Nord
Hermann-Ehlers-Straße-15
26160 Bad Zwischenahn

5. Verkehrsverbund
Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)
Am Wall 165-167
28195 Bremen

6. Oldenburg Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

7. EWE Netz GmbH
Cloppenburger Str. 302
26133 Oldenburg

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Ich nehme Bezug auf die dortige Benachrichtigung und Teile zu dieser Bauleitplanung Folgendes mit:</p> <p>Gegen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes aufgrund der vorgelegten Unterlagen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Anmerkung zum Schallgutachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die entsprechende Anpassung vorgenommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die textlichen Festsetzungen entsprechend angepasst.</p> <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</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>- 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.</p> <p>- 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.</p> <p>Seitens der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen diese Bauleitplanung grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Auf folgende Punkte wird für das weitere Verfahren bzw. für das spätere Baugenehmigungsverfahren hingewiesen:</p> <p>Das Bauvorhaben ist an die öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation anzuschließen. Bauliche Details sind rechtzeitig vor Baubeginn mit der Gemeinde Rastede so abzustimmen, dass umliegende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren ist die ordnungsgemäße Beseitigung des häuslichen Abwassers und des Niederschlagsabwassers durch einen detaillierten Entwässerungsplan nachzuweisen. Das Flurstück 96/2 auf dem Flur 48 ist in dem Entwässerungsplan mit zu berücksichtigen.</p>	<p>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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Ein Oberflächenentwässerungskonzept wird bis zum Entwurf erstellt. Die wesentlichen Inhalte werden als entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Örtlich vorhandene Gewässer dürfen durch die geplante Baumaßnahme nicht negativ beeinträchtigt (z. B. verrohrt, überbaut, verfüllt oder verlegt) werden. Sofern dies aus Platzgründen nicht anders möglich ist, ist dies frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass im geplanten Bereich (Flur48, Flurstück 96/4) gemäß der aktuell gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde Rastede die Abwasserbeseitigungspflicht für häusliche Abwässer dauerhaft an die jeweiligen Grundstückseigentümer übertragen wurde. Aus grundsätzlichen wasserwirtschaftlichen Erwägungen zur Ableitung von gereinigten Abwässern aus Kleinkläranlagen und zur Vermeidung von Entwässerungskonflikten wird angeregt, diese Kleinkläranlagen nach Ablauf des gesetzlichen Bestandschutzes 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. Die letzte Wartung der Kleinkläranlage fand im Februar 2023 statt. Sofern der Boden, bzw. das Grundwasser als Wärmequelle für den Betrieb einer Wärmepumpe genutzt werden soll, ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Setzen Sie sich bitte rechtzeitig mit Herrn Janßen, Tel. 0 44 88 / 56 - 25 41 in Verbindung. Sofern z.B. für die Erstellung einer Zufahrt ein örtlich vorhandener Straßenseitengraben verrohrt oder eine bereits bestehende Verrohrung verlängert bzw. versetzt werden muss, so ist hierfür gesondert bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Setzen Sie sich bitte rechtzeitig mit Herrn Finke, Tel. 0 44 88 / 56 - 25 50 in Verbindung. Sofern Brunnen für eine Wärmepumpe errichtet werden, ist hierfür gesondert bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises eine wasserrechtliche Anzeige einzureichen. Der Bauherr sollte sich hierzu setzen Sie sich bitte rechtzeitig mit Herrn Janßen, Tel. 0 44 88 / 56 - 25 41, in Verbindung.</p>	<p>Im Zuge der Erschließungs- und Vorhabenplanung erfolgt eine Abstimmung mit der Tief- und Straßenbauabteilung der Gemeinde Rastede um eine adäquate Schmutzwasserbeseitigung zu gewährleisten.</p>
<p>Als Untere Naturschutzbehörde gehe ich davon aus, dass die Wallhecken, wie auch auf anderen Gewerbegrundstücken der Gemeinde, in ihrer Funktion erheblich beeinträchtigt werden. Diese Wertminderung ist bei der Bewertung der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Für einen wirksamen Wallheckenschutz wäre eine Auszäunung eines 5 m breiten</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Wallheckenschutzstreifens mit entsprechender planerischer Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich.</p> <p>Da eine solche Sicherung nicht vorgesehen ist, wird vorgeschlagen, den Wallheckenschutz auf diesen Flächen aufzuheben und die Wallhecken im Verhältnis 1 : 1 durch Neuanlage oder Instandsetzungsmaßnahmen von Wallhecken auszugleichen. Der Gehölzbestand sollte dann im Bebauungsplan als zu erhalten dargestellt und als Maßnahmenfläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnet werden.</p> <p>Die Ersatzmaßnahmen sind nachzuweisen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass die im Umweltbericht (5.22) aufgeführten Maßnahmen zum Artenschutz durch eine fachkundige Person durchgeführt werden.</p>	<p>Dem Vorschlag wird gefolgt. Der Schutzstatus wird aufgehoben und die Wallhecken im Verhältnis 1:1 im Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert. Der vorhandene Gehölzbestand wird zukünftig in einer privaten Grünfläche zum Erhalt festgesetzt (Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).</p> <p>Die Kompensation erfolgt über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland. Die Gemeinde Rastede wird zu diesem Zweck mit der Naturschutzstiftung Ammerland eine vertragliche monetäre Regelung treffen, durch welche die Wallhecke über die Stiftung kompensiert werden kann. Die Kompensation der Werteinheiten für das Schutzgut Biotoptypen erfolgt über Poolflächen der Gemeinde Rastede.</p> <p>Der Umweltbericht wurde dahingehend ergänzt, dass die Maßnahmen durch eine fachkundige Person durchzuführen sind.</p>
<p>Aus Sicht der Unteren Bauaufsichtsbehörde wird gebeten, die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen in der Planzeichnung eindeutig durch Vermaßung festzulegen.</p> <p>Weiter ist die textliche Festsetzung Nr. 6 zu überprüfen; dieses insbesondere im Hinblick auf die Vorschrift des § 32 a Absatz 3 der Niedersächsischen Bauordnung (Photovoltaikanlagen auf Parkplätzen).</p> <p>Gemäß § 32 a Absatz 3 NBauO ist bei Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 50 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine solche Nutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Solarenergieanlage Stromerzeugung zu installieren. Ausgenommen von der Verpflichtung sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahn öffentlicher Straßen angeordnet sind und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind; Absatz 2 Nr. 1 gilt entsprechend. Satz 1 gilt, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Absatz 2 NBauO oder die Mitteilung nach § 62 Absatz 3 NBauO nach dem 31.12.2022 übermittelt wird.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die entsprechende Anpassung vorgenommen.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. In den Bebauungsplan wird 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> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang darauf, dass ab dem 01.01.2025 anstelle von 50 Einstellplätzen bereits ab 25 Einstellplätzen eine entsprechende Pflicht Gültigkeit haben wird.</p> <p>Da mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 ausgeführt wird, dass Stellplätze und Zufahrten zumindest 50 % ausschließlich mit wasserdurchlässigem Materialien zu befestigen sind, ergibt sich hier ein Widerspruch, da der beabsichtigte Zweck der Wasserdurchlässigkeit aufgrund der Erfordernis der Herstellung von Photovoltaikanlagen auf Stellplätzen ins Leere läuft. Ein Widerspruch ist auszuschließen.</p> <p>Weiter wird empfohlen, den Hinweis Nr. 9 dahingehend zu ergänzen, dass auch Zaunanlagen, Stellplätze, Photovoltaikanlagen und andere bauliche Anlagen im Sinne des Baurechts sind, sofern diese auch mit berücksichtigt werden sollen.</p> <p>Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen diese Bauleitplanung. Auch ist das städtebauliche Erfordernis dieser Planung plausibel. Allerdings ist zur Auseinandersetzung mit dem aus § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB sowie § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB resultierenden Planungsauftrag (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen) die Begründung noch um diese Rechtsgrundlage anzureichern.</p> <p>Es wird empfohlen, auch direkt in der Planzeichnung den Hinweis auf die BauNVO von 2017 aufzunehmen.</p> <p>Hinsichtlich der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird um Überprüfung gebeten, ob diese Festsetzung auch für den Bereich zwischen privater Erschließung und überbaubarer Fläche gelten soll.</p> <p>Ich bitte, die Begründung unter Nr. 5.3 - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen - hinsichtlich der Festsetzung von Baugrenzen/Abstand zu den Geltungsbereichsgrenzen, Verkehrsflächen und Grünflächen mit der Planzeichnung abzustimmen, da ein Abstand von 2 m nicht in der Planzeichnung ersichtlich ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die NBauO ist grundsätzlich anzuwenden einzuhalten.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da kein Widerspruch gesehen wird. Die textliche Festsetzung bleibt bestehen, eine Anrechnung bei den Kompensationsmaßnahmen ist nicht erfolgt. Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sondern lediglich um die Festsetzung eines Gewerbegebietes kann auch nur diese Tatsache in der Ausarbeitung der Bauleitplanung beurteilt werden. Weiterführende Regelungen werden im anschließenden Genehmigungsverfahren getroffen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da es sich bei dem Hinweis um eine klare gesetzliche Vorgabe handelt, die nicht noch einmal gesondert aufgeführt werden muss.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und der entsprechende Verweis in die Begründung des Bebauungsplanes eingestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die geforderte Prüfung hat ergeben, dass die Höhenbezugspunkte für alle Flächen gelten, auch wenn sich dann einige Gebäude auf die „Oldenburger Straße“ und einige auf die neue „Planstraße“ beziehen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die entsprechende Anpassung vorgenommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Entgegen der Aussage unter Nr. 5.5.1 der Begründung - private Grünflächen - werden Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote innerhalb der privaten Grünfläche mit der textlichen Festsetzung Nr. 19 festgesetzt. Außerdem ist an der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Wallhecke vorhanden. Auf die textliche Festsetzung Nr. 12 wird insoweit verwiesen. Es wird empfohlen, die Begründung um einen Hinweis auf diese Festsetzung zu ergänzen.</p> <p>Bezüglich der Hinweise/nachrichtlichen Übernahmen wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Hinweis Nr. 10 um die Kontingentierung der Schallemissionen handelt.</p> <p>Es wird gebeten, den Hinweis Nr. 15 dahingehend zu erweitern, dass die Niedersächsische Bauordnung in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden ist.</p> <p>Weiter wird auf das der Gemeinde vorliegende Prüfkonzept zur Sicherstellungsverpflichtung gemäß § 146 Absatz 2 Satz 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie auf die der Gemeinde ebenfalls vorliegende Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung hingewiesen.</p> <p>Das Regionale Raumordnungsprogramm datiert aus dem Jahr 1996 (und nicht 1994).</p> <p>Aus verkehrsbehördlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p> <p>Auch aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Bezüglich möglicher Bodenfunde ist die Stellungnahme des NLD - Abteilung Archäologie - maßgeblich.</p> <p>Seitens der Unteren Abfallbehörde werden ebenfalls keine Bedenken erhoben, wenn folgende Anregung/Ergänzung aufgenommen wird:</p> <p>Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "private Erschließung" muss mit einer öffentlichen Widmung versehen werden, damit die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle der anliegenden Gewerbestandteile gesichert ist.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die entsprechende Anpassung vorgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird im Bebauungsplan angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird im Bebauungsplan angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird in der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die entsprechende Anpassung vorgenommen.</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 Anregung wird nicht gefolgt. 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>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>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 Erschließung, an die Kreisstraße 131 „Oldenburger Straße“ erfolgen. Die Belange des Landkreise Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), sind als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 131 „Oldenburger Straße“ direkt betroffen.</p> <p>Zustimmung der NLStBV - OL zum Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“: 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 durch die Gemeinde für die Neuerschließung der Privatstraße ist zu gewährleisten.</p> <p>Die NLStBV - OL verweigert die Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ im Beteiligungsverfahren nach dem § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB), weil in der textlichen Begründung unter Punkt 5.4.1 eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als eine private Erschließung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 Baugesetzbuch festgesetzt wird und der private Erschließungsträger keine Aussagen/Angaben über die technische Ausgestaltung der Verkehrsfläche angibt. Damit liegt laut der VV-BauGB (Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch) nach 28.2.1 Beteiligungspflicht und 28.2.2 Stufen der Beteiligung, Unterlagen ein Abwägungsfehler vor.</p> <p>Ich bitte um die schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Ablehnung vor Veröffentlichung der Bauleitplanung. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde kann kein Verstoß gegen die Verwaltungsvorschriften feststellen. Die NLStbV wurde im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB beteiligt, woraufhin die nebenstehende Stellungnahme einging. Gemäß VV-BauGB ist es nicht erforderlich, neben dem Vorentwurf zum Bauleitplan dem Träger öffentlicher Belange Fachpläne oder Gutachten zu dem betroffenen öffentlichen Belang vorzulegen. Die technische Ausgestaltung der Straße ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Das Beilegen einer detaillierten Ausführungsplanung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist nicht erforderlich. Zum Entwurf hin, wird ein Verkehrskonzept ausgearbeitet, welches dem Entwurf der Bauleitplanung zu Grunde liegen wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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 liegt der Ausarbeitung des Entwurfes zu Grunde und der Begründung als Anlage bei.</p> <p>Die Gemeinde stellt die rechtskräftige Planung nach Abschluss des Verfahrens zur Verfügung.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung.</p>	
<p>Niedersächsische Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 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>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. 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 des NLBEG werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) Am Wall 165-167 28195 Bremen</p>	
<p>Wir haben keine Einwände bezüglich der oben genannten Planungen insbesondere zur Erweiterung eines bestehenden Automobilhändlers. Die Aussagen in der Begründung zur Erreichbarkeit durch den öffentlichen Personennahverkehr werden von uns begrüßt. Beim Haltestellennamen sollte noch eine" ergänzt werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und der Haltestellenname redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
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.		
Landwirtschaftskammer Niedersachsen Hermann-Ehlers-Str. 15 26160 Bad Zwischenahn		
<p>Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 grundsätzlich keine Bedenken.</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>Wir bitten im weiteren Bauleitverfahren die Lage der externen Kompensationsflächen sowie die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen zu benennen.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Kompensationsmaßnahmen werden zum Entwurf hin in den Unterlagen ergänzt.</p>
Telekom Deutschland GmbH / Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück		
<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. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden in der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	
<p>Oldenburg Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</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>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</p>	<p>Die Hinweise des OOWV werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>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. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 845211, vor Ort an.</p> <p>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>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>EWE Netz GmbH 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 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>Der Hinweise der EWE wird 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.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach info@ewe-netz.de und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburg Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.</p>	

Anregungen von Bürgern

von Bürgern wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht.