

## **Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 123 A „Hengstforde und Augustfehn I , nördlich der Bahn“ der Gemeinde Apen**

- **Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i. v. m. § 4 (2) BauGB**
- **Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB i. v. m. § 3 (2) BauGB**

Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 123 A „Apen – Hengstforde und Augustfehn I, nördlich der Bahn“ der Gemeinde Apen fand die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. v. m. § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung im Rathaus Apen vom 08.01.2018 bis 07.02.2018 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.01.2018 aufgefordert, erneut ihre Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. v. m. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 07.02.2018 abzugeben.

### **Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a (3) BauGB i. v. m. § 4 (2) BauGB**

<b>VON FOLGENDEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE SIND STELLUNGNAHMEN OHNE ANREGUNGEN EINGEGANGEN</b>	<b>Schreiben vom</b>
ExxonMobil Production Deutschland GmbH	08.01.2018
TenneT TSO GmbH	09.01.2018
BIL eG	16.01.2018
Nord-West Oelleitung GmbH	16.01.2018
Wintershall Holding GmbH	05.02.2018
Telekom Deutschland GmbH	05.02.2018

**Stand: 19.02.2018**

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB			
	Behörde	Anregung / Hinweis	Abwägung / Beschlussempfehlung
1	<b>EWE NETZ GmbH</b> <b>Schreiben vom 10.01.2018</b>	<p>vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und 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 Neuherstellung, z. B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</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 <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist in den Planungen bereits berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB</b>			
	<b>Behörde</b>	<b>Anregung / Hinweis</b>	<b>Abwägung / Beschlussempfehlung</b>
		<p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Röttgers unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032248.</p>	
<b>2</b>	<b>Ortsverein Augustfehn e.V. Schreiben vom 16.01.2018</b>	<p>dem Vernehmen nach soll der künftige Wohnpark Augustfehn I/Hengstforde nach einem Vorschlag der Gemeinde Apen voraussichtlich einmal „Ammerfehn“ heißen. Dieses Ansinnen überrascht uns sehr, sind wir doch als Ortsverein bei Namensfindungen in unserem Zuständigkeitsbereich vorher immer gehört worden.</p> <p>„Ammerfehn“ findet weder bei uns noch in der Bevölkerung Zustimmung. Es ist ein „Kunstabstrich“, der überhaupt keinen nachvollziehbaren Bezug zu den Bauerschaften hat. Eine örtliche Zuordnung ist nicht gegeben. „Ammerfehn“ beinhaltet nicht den geringsten Hinweis auf seine Lage und ist irreführend.</p> <p>Das besagte Gebiet befindet sich zwischen Augustfehn I und Hengstforde. Von daher sollte nach Abschluss der Bebauung kein zusätzlicher Ortsteil in der Gemeinde „erfunden“ werden, sondern sich der Bezug zu den betroffenen Gemeindeteilen in der Namensgebung wiederfinden.</p> <p>Der Ortsverein Augustfehn e.V. ist am 8.1.18 mit den Bezirksvorstehern Augustfehn I, II, Hengstforde und weiteren Bürgern zusammen gekommen, um das Ansinnen der Gemeinde Apen zu erörtern.</p> <p>Einstimmig ist die Entscheidung getroffen worden, dass das Wohngebiet nicht den Namen „Ammerfehn“ tragen soll und „Wohnpark Augustfehn/Hengstforde“ präferiert wird.</p> <p>Die Ortsbürgervereine Augustfehn und Hengstforde werden in einer Arbeitsgruppe beizeiten Straßennamen vorschlagen, die dem „Charakter“ des Wohngebietes entsprechen. Eine gemeinsame Sitzung mit dem OBV Hengstforde ist in Planung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Namensfindung ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens sein, weil dies nicht anhand von planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt werden kann. Im Rahmen von Bauleitplanverfahren erhält das Plangebiet immer eine Nummer sowie eine Bezeichnung, um Irrtümer auszuschließen. Der vorliegende Bebauungsplan hat daher die Nummer 123 A und den Namen „Hengstforde und Augustfehn I, nördlich der Bahn“ erhalten.</p>

<b>Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB</b>			
	<b>Behörde</b>	<b>Anregung / Hinweis</b>	<b>Abwägung / Beschlussempfehlung</b>
<b>3</b>	<b>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Schreiben vom 16.01.2018</b>	<p>seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden weiterhin bezogen auf die gewerbliche Schallimmissionsvorbelastung aus den Bereichen südlich der Bahnstrecke Bedenken vorgetragen.</p> <p>Der Schallgutachter schätzt die gewerbliche Vorbelastung im nicht kontingentierten Bebauungsplangebiet 41 in der Regel mit dem unteren gebietstypischen Kontingenten nach Dr. Kötter (NLÖ/NLIS) ab. Einzelne Begründungen über die Schallauswirkungen der ansässigen Betriebe anhand der Genehmigungssituation sind nachvollziehbar. Warum dieses auch auf den zurzeit ungenutzten Flächen ebenfalls geschieht, wird nicht weiter begründet.</p> <p>Die Teilfläche Erweiterung Brötje Ost wird auf der Seite 27 des Gutachtens als Gle mit einer Flächenschallquelle von 67,5 / 52,5 dB(A)/m<sup>2</sup> tags/nachts eingeschätzt. Auf dem Bild 12 ist dann nur noch eine Flächenschallquelle mit den Werten 65/50 ausgewiesen.</p> <p>Wir hatten angeregt, die richtungsabhängigen Schallkontingente der Firma Brötje für die IST-Situation (vor der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 A/B – „Bestandsschutz“) an den Immissionsorten Bahnweg 4 bis 8 (Außenbereich mit einem Immissionsrichtwert (IRW) von 60/45 dB(A)) und Lindenstraße 12 (WA; IRW 55/40 dB(A)) als maßgebliche Immissionsorte abzuschätzen (Rückrechnung – Richtungssektor der zukünftigen Wohnbebauung im Plangebiet 123A/B).</p>	<p>Die Abschätzung der gewerblichen Vorbelastung mit den unteren gebietstypischen Kontingenten nach Kötter (67,5/52,5 dB(A)) führt an der Wohnbebauung an der Heidestraße 3, 5 und 7 bereits zu Konflikten (Mischgebietsorientierungswerte vorausgesetzt). Mit den in den Bildern 11 und 12 des Gutachtens gezeigten Geräuschquellen und Kontingenten werden tagsüber und nachts die Orientierungswerte um bis zu 1,4 dB(A) überschritten. Höhere Kontingente als die unteren gebiets-typischen Werte verbieten sich daher. Eine erste Nachberechnung wurde zur Klärung des Sachverhaltes durchgeführt, wobei der 5 m hohe Lärmschutzwall nicht berücksichtigt wurde. Diese Nachberechnung wird als redaktionelle Änderung in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Die Berechnungen wurden mit Flächenschallleistungspegel von 65/50 dB(A) pro m<sup>2</sup> tagsüber/nachts durchgeführt. Die Darstellung in den Bildern 11 und 12 des Gutachtens ist richtig. Der Text wurde entsprechend redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Brötje-Erweiterungsfläche wirkt auch auf die Immissionsorte an der Heidestraße 3 bis 7 ein. Aufgrund der Tatsache, dass die Orientierungswerte an der Heidestraße im Tag- und Nachtzeitraum bereits überschritten sind, wird sich bei einer Erhöhung der Kontingente auf der Erweiterungsfläche der Konflikt verschärfen. Dies ist nicht zulässig.</p>

<b>Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB</b>			
	<b>Behörde</b>	<b>Anregung / Hinweis</b>	<b>Abwägung / Beschlussempfehlung</b>
		<p>Da im weiteren Verfahren grade bei der Ermittlung der gewerblichen Schallimmissionsvorbelastung eine erhebliche Unsicherheit und Streitpotential bestehen, wäre es günstiger gewesen, den möglichen Bauteppich im Bebauungsplangebiet 123 A nicht direkt an den mit den teilweise zu gering bemessenen Schalleistungen berechneten Isophonen 55/40 dB(A) beginnen zu lassen. Diese Isophonen würden sich bei entsprechenden Korrekturen auf den Teilflächen direkt in nördliche Richtung verschieben und im südlichen WA-Bauteppich zu IRW-Überschreitungen führen.</p> <p>Weiterhin ist es zumindest rechtlich bedenklich, wenn der Schallgutachter einen 5 m hohen Lärmschutzwall außerhalb des Plangebietes (ohne entsprechende Festsetzung) bei der Ausbreitungsrechnung berücksichtigt.</p> <p>Es wird zusammengefasst dringend angeregt, das Plangebiet A entsprechend zu verkleinern oder den Schutzanspruch der möglichen Bebauung im südlichen Plangebiet durch eine andere besondere Art der baulichen Nutzung zu mindern.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich zur Verfügung.</p>	<p>Die Emissionskontingente für die Erweiterungsfläche können nicht isoliert von den übrigen Gewerbeflächen anhand des Immissionsortes Bahnweg 8 ermittelt werden. Dies würde dazu führen, dass der Erweiterungsfläche viel zu hohe Kontingente zugeordnet werden.</p> <p>Die bereits aufgeführten gutachterlichen Aussagen legen dar, dass die angenommenen Emissionskontingente im Bezug auf die Heidestraße nicht erhöht werden dürfen um eine Verschärfung des Konfliktes zu vermeiden.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 10 wird redaktionell dahingehend ergänzt, dass die Errichtung des Lärmschutzwalles im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 123 B eine zwingende Voraussetzung zur Umsetzung der Wohnnutzung im Bebauungsplan Nr. 123 A ist. Die Gemeinde ist sich der zwingenden Umsetzung der schalltechnischen Festsetzung bewusst, weshalb bereits mit den Planungen diesbezüglich begonnen wurde.</p>
<b>4</b>	<b>Deutsche Bahn AG Schreiben vom 18.01.2018</b>	<p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.</p> <p>Zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Hengstforde und Augustfehn I - nördlich der Bahn“ haben wir bereits im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB</b>			
	<b>Behörde</b>	<b>Anregung / Hinweis</b>	<b>Abwägung / Beschlussempfehlung</b>
		<p>Abs. 1 BauGB Stellung genommen. Unsere Gesamtstellungnahme vom 06.03.2017 mit dem Aktenzeichen TÖB-HH-17-6695 behält weiterhin ihre Gültigkeit und ist zu beachten.</p> <p>Zusätzlich gilt es zu beachten, dass die Bahnstrecke 1520 in dem Projekt „Wunderlinie, Bahnverbindung Groningen – Bremen“ inbegriffen ist. Aktuell befindet sich das Projekt in der Entwurfsplanung. Bei den derzeitigen Fahrplanvarianten ist der zweigleisige Ausbau des Streckenabschnittes zwischen Augustfehn und Stickhausen-Velde vorgesehen. Zu weiteren Details können zum jetzigen Planungsstand noch keine Aussagen getätigt werden.</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>Aus der Stellungnahme vom 06.03.2017 mit dem Aktenzeichen TÖB-HH-17-6695 haben sich keine Änderungen für die vorliegende Planung ergeben.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<b>5</b>	<b>Deutsche Bahn AG Schreiben vom 29.01.2018</b>	<p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.</p> <p>Zu der Aufstellung der o. g. Bauleitpläne haben wir bereits mit folgenden Schreiben Stellung genommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesamtstellungnahme vom 06.03.2017 mit dem Aktenzeichen TÖB-HH-17-6694+6695</li> <li>- Gesamtstellungnahme vom 31.05.2017 mit dem Aktenzeichen TÖB-HH-17-7022</li> </ul> <p>Die Gesamtstellungnahmen behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind zu beachten.</p> <p>Ferner nehmen wir zur Kenntnis, dass sich der Geltungsbereich der o. g. Bauleitpläne reduziert hat, sodass eine Entfernung von circa 90 m zur Bahnstrecke 1520 gegeben ist. Die folgenden Auflagen beziehen sich dementsprechend auf den Bebauungsplan Nr. 123 B:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die Konstruktion und Ausführung der angestrebten Lärmschutzwand (LSW) ist die R 804.5501 anzuwenden. Die LSW muss so beschaffen sein, dass auch ein Fahrzeugaufprall aufgefangen werden</li> </ul>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aus den Stellungnahmen vom 06.03.2017 mit dem Aktenzeichen TÖB-HH-17-6694+6695 und vom 31.05.2017 mit dem Aktenzeichen TÖB-HH-17-7022 haben sich keine Änderungen für die vorliegende Planung ergeben.</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB			
	Behörde	Anregung / Hinweis	Abwägung / Beschlussempfehlung
		<p>kann und somit ein Hineingelangen in den Gleisbereich verhindert wird. Sie muss auch gegen die vom Bahnbetrieb ausgehenden Druck- und Sogwirkungen beständig sein. Der DB AG ist ein statischer Nachweis vorzulegen. Genauere Angaben können erst nach Vorlage von detaillierten Plänen sowie Querschnitten, aus denen die genaue Lage und Höhe der Lärmschutzwand zur Gleisanlage ersichtlich ist, bestimmt werden. Wir bitten diese der DB AG im Rahmen eines separaten Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.</p> <p>Ein Lärmschutzwand ist nur jenseits des Bahnweges zulässig.</p> <p>Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse in dem o. g. Streckenabschnitt ist die Grundbruchsicherheit nachzuweisen. Vor Baubeginn ist zur Sicherung der Bahnanlagen ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen. Eine baubegleitende Gleisvermessung wird empfohlen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.</li> </ul> <p>Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben:                  DB Kommunikationstechnik GmbH                  Medien- und Kommunikationsdienste                  Informationslogistik,                  Kriegsstraße 136                  76133 Karlsruhe                  Tel. 0721/938-5965, Fax 0721/938-5509 zrw@deutschebahn.com</p> <p>Die gesamte Ril kann nur als Gesamtwerk bestellt werden. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken.</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 Anregungen bzgl. des B-Planes Nr. 123 B können im Rahmen des hier in Rede stehen Bauleitplanverfahrens nicht bedacht werden. Eine Berücksichtigung erfolgt im anstehenden Bauleitplanverfahren bzgl. des Bebauungsplanes Nr. 123 B.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB</b>			
	<b>Behörde</b>	<b>Anregung / Hinweis</b>	<b>Abwägung / Beschlussempfehlung</b>
6	<b>Wasser- und Bodenverband Ammerländer Wasseracht</b> <b>Schreiben vom 30.01.2018</b>	<p>Die Ammerländer Wasseracht nimmt zu der 3. Änderung des Flächennutzungsplans und dem Bebauungsplan Nr. 123A wie folgt Stellung.</p> <p>Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 123A befindet sich im Einzugsgebiet der</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbandsgewässer II. Ordnung Bokeler Ostermoorgraben (Wzg.-Nr. 1.08)</li> <li>- Verbandsgewässer III. Ordnung:</li> </ul> <p>Wzg.-Nr. 1.06.05 Wzg.-Nr. 1.06.06 Wzg.-Nr. 1.06.07</p> <p>Die v.g. Verbandsgewässer stellen die Oberflächenentwässerung wesentlicher, bebauter Ortsteile der Ortschaften Augustfehn und Hengstforde sicher. Die Einzugsgebiete o.g. Gewässer entwässern über das Schöpfwerk Augustfehn I in den Augustfehn-Kanal.</p> <p>Die Ammerländer Wasseracht begrüßt die Ausweisung von Gewässerrand- und -unterhaltungstreifen an den zukünftig beim Verband verbleibenden Gewässern (Wzg.-Nr. 1.08, Wzg.-Nr. 1.06.05 unterhalb ab Einmündung Wzg.-Nr. 1.06.06 und Wzg.-Nr. 1.06.06).</p> <p>Die Gewässerunterhaltung v.g. Gewässer darf durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Die Ammerländer Wasseracht fordert daher die Ausweisung v.g. Gewässerrand- und -unterhaltungstreifen lt. Bebauungsplan als öffentliche Flächen im öffentlichen Eigentum, s.a. Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht vom 28.11.2017.</p> <p>Bei der Ausweisung von mind. 5,0 m breiten Gewässerrand- und Unterhaltungstreifen im öffentlichen Eigentum, gemessen von der zukünftigen Böschungsoberkante, ist ein ggf. erforderlicher Gewässerausbau und eine mögliche Auffüllung des Geländes i.R. der Erschließung zu berücksichtigen.</p> <p>In allen öffentlichen Gewässerrandstreifen sind Nutzungen, die eine maschinelle Gewässerunterhaltung beeinträchtigen können (Anpflanzungen, Zäune o.ä.) unzulässig.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Planunterlagen entsprechend redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>



<b>Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB</b>			
	<b>Behörde</b>	<b>Anregung / Hinweis</b>	<b>Abwägung / Beschlussempfehlung</b>
7	<b>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Schreiben vom 26.01.2018</b>	in unserem Schreiben vom 23.02.2017 - AP-LW/17/Sa - haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorgetragenen Anregungen aus der Stellungnahme vom 23.02.2017 – AP-LW/17/Sa – haben keine direkten Auswirkungen auf die Bauleitplanung und werden daher allesamt im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.
8	<b>Oldenburgische IHK Schreiben vom 31.01.2018</b>	in o. g. Angelegenheit teilen wir mit, dass die Oldenburgische IHK weiterhin im Hinblick auf die gewerbliche Schallimmissionsvorbelastung aus den Flächen südlich der Bahnstrecke Bedenken erhebt. Wir halten es für bedenklich, dass bei der Ermittlung der gewerblichen Schallimmissionsvorbelastung Schallleistungspegel für die Berechnung zu Grunde gelegt wurden, die eine geringere Nutzung der Erweiterungsfläche Brötje Ost ermöglichen. Wir empfehlen hier, einen höheren Schallleistungspegel anzusetzen, auch wenn hierdurch die Wohnnutzung weiter nach Norden weichen müsste.  Wir weisen darauf hin, dass im Schallgutachten ein fünf Meter hoher Lärmschutzwall außerhalb des Plangebietes ohne entsprechende Festsetzung bei der Ausbreitungsrechnung berücksichtigt, was u. E. rechtlich bedenklich ist.	Die Brötje-Erweiterungsfläche wirkt auch auf die Immissionsorte an der Heidestraße 3 bis 7 ein. Aufgrund der Tatsache, dass die Orientierungswerte an der Heidestraße im Tag- und Nachtzeitraum bereits überschritten sind, wird sich bei einer Erhöhung der Kontingente auf der Erweiterungsfläche der Konflikt verschärfen. Dies ist nicht zulässig. Die Emissionskontingente für die Erweiterungsfläche können nicht isoliert von den übrigen Gewerbeflächen anhand des Immissionsortes Bahnweg 8 ermittelt werden. Dies würde dazu führen, dass der Erweiterungsfläche viel zu hohe Kontingente zugeordnet werden.  Die textliche Festsetzung Nr. 10 wird redaktionell dahingehend ergänzt, dass die Errichtung des Lärmschutzwalles im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 123 B eine zwingende Voraussetzung zur Umsetzung der Wohnnut-

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB			
	Behörde	Anregung / Hinweis	Abwägung / Beschlussempfehlung
			zung im Bebauungsplan Nr. 123 A ist. Die Gemeinde ist sich der zwingenden Umsetzung der schalltechnischen Festsetzung bewusst, weshalb bereits mit den Planungen diesbezüglich begonnen wurde.
9	<b>Ortsverein Hengstforde e.V.</b> <b>Schreiben vom 30.01.2018</b>	<p>der Ortsverein Hengstforde e.V. als Träger öffentlicher Belange und Sprachrohr der Ortschaft Hengstforde meldet im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 123 A folgende Bedenken an:</p> <p>1) Verkehrsuntersuchung:                  Die vorliegende Verkehrsuntersuchung geht davon aus, dass der Verkehr des neuen Wohnbaugebietes "Hengstforde und Augustfehn I - nördlich der Bahn" ausschließlich über die neue Zufahrtsbrücke über den Augustfehner Kanal fließen wird.</p> <p>Diese Annahme entspricht in keinsten Weise den bereits zu beobachtenden Gegebenheiten; denn bereits jetzt nutzen viele Fahrzeuge den "Schleichweg" über die Kastanienstraße, Bahnweg, Burgstraße, um zur Hauptstraße (L821) zu gelangen - und zwar nicht nur dann, wenn der Bahnübergang in Augustfehn aufgrund an- und abfahrender Züge geschlossen ist!</p> <p>Durch das Baugebiet wird dieser Trend noch verschärft, denn es ist damit zu rechnen, dass ein Großteil der "Neubürger", deren Ziel aus Sicht des Baugebietes in östlicher/südöstlicher Richtung (sprich: Richtung Apen, Westerstede, Ocholt, Bad Zwischenahn, Edeweicht) liegt, ebenfalls diesen Weg über die Burgstraße nutzen werden.</p> <p>Wie dem Begründungsentwurf der Gemeinde Apen (Begründung Teil I Bebauungsplan Nr. 123 A Wohnbaugebiet "Hengstforde und Augustfehn I - nördlich der Bahn") auf Seite 12 entnommen werden kann, ist dies sogar ausdrücklich gewollt, denn "Über die Vernetzung mit der Kastanienstraße soll somit auch zur Entlastung der Straße "Am Kanal" von den Anliegerverkehren beigetragen werden."</p>	<p>Der Hinweis wurde bei den Planungen bereits berücksichtigt. Um diesen möglichen Umfahrungen entgegenzuwirken, wurde ein verschachteltes Erschließungsnetz entwickelt. Des Weiteren sollen im Rahmen der Erschließung mit weiteren Maßnahmen (Straßenverengungen etc.) gearbeitet werden.</p> <p>Zukünftig können die Bewohner aus der „Kastanienstraße“ die neue Erschließungsstraße, die zu der geplanten Verkehrsbrücke im Nordwesten des Plangebietes führt, nutzen. Des Weiteren führt die Verbindung zwischen der „Kastanienstraße“ und dem geplanten</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB		
Behörde	Anregung / Hinweis	Abwägung / Beschlussempfehlung
	<p>Aus den vorgenannten Gründen -die in der Verkehrsuntersuchung vollständig ausgeblendet wurden- ist unseres Erachtens die Durchführung einer neuen Verkehrsuntersuchung zwingend erforderlich, um die verkehrstechnischen Auswirkungen des Neubaugebietes auf die Straßen "Bahnweg" und "Burgstraße" realistisch darzustellen.</p> <p>2) Bauverkehr: Auch wenn die Erschließung des Neubaugebietes -wie von der NLG angekündigt- in erster Linie über die neue Brücke und der daran angeschlossenen Zufahrtsstraße erfolgen soll, wird dennoch ein nicht unerheblicher Teil des Lastverkehrs, der aus den privaten Bautätigkeiten resultieren wird, über die Burgstraße erfolgen.</p> <p>Dieses wird zu einer weiteren drastischen Verschlechterung des ohnehin maroden Straßenkörpers der Burgstraße beitragen. Hieraus ergibt sich die Frage, wer für diese Schäden aufkommen und anschließend für eine ordnungsgemäße Instandsetzung der Burgstraße sorgen wird?</p> <p>3) Schulwegsicherheit: Die Burgstraße wird gerade in den Morgenstunden von zahlreichen Schülerinnen und Schülern als Schulweg genutzt - zu einer Zeit also, in der auch ein erhöhtes motorisiertes Verkehrsaufkommen besteht. Es ist damit zu rechnen, dass die Zahl der Schüler, die die Burgstraße als Schulweg nutzen, durch das entstehende Baugebiet ansteigen wird.</p> <p>Nicht nur der Baustellenverkehr wird zu einer Erhöhung von Gefahrensituation für die schwächsten Verkehrsteilnehmer (also Schul- und Kindergartenkinder) sorgen. Auch der eingangs unter Ziffer 1) erwähnte Anstieg des Verkehrsflusses über die Route Kastanienstraße/Bahnweg/Burgstraße wird zu einer wachsenden Gefahr für diese Kinder.</p> <p>Denn die Burgstraße ist für einen Begegnungsverkehr von Kraftfahrzeugen</p>	<p>Baugebiet u. a. zu einer Entlastung der Straße „Am Kanal“. In der vorliegenden Verkehrsuntersuchung sind jegliche Rahmenbedingungen, insbesondere die fünf Verkehrsverbindungen, berücksichtigt worden. Durch die unterschiedlichen Straßenanbindungen soll es zu einer verträglichen Verteilung der unterschiedlichen Verkehre kommen.</p> <p>Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Belastung der „Burgstraße“ kommen wird. Dies ist ein Aspekt, der im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Apen und dem Erschließungsträger geregelt wird und planungsrechtlich nicht zu klären ist.</p> <p>Durch den Abriss der Barrebrücke wird gerade die bisherige Verbindung „Kastanienstraße“ / „Bahnweg“ / „Burgstraße“ nicht mehr nutzbar sein. Zudem wird die Grundschule in Augustfehn I (südwestlich des Plangebietes) von dem Großteil der Schülerinnen und Schüler besucht, die im Umfeld des geplanten</p>

<b>Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB</b>		
<b>Behörde</b>	<b>Anregung / Hinweis</b>	<b>Abwägung / Beschlussempfehlung</b>
	<p>einfach nicht ausgelegt, d.h. zu schmal. Die Folge: die Autos müssen zwingend auf die Berme ausweichen, auf dem z.B. die auf dem Weg zur Bushaltestelle befindlichen Kinder laufen. Unfälle sind so unseres Erachtens programmiert.</p> <p>Auch die Situation bei der Überquerung der Hauptstraße an der Einmündung Burgstraße/Hauptstraße wird durch den zunehmenden Verkehr verschärft. Die Kinder stoßen schon jetzt mit dem Überqueren der Hauptstraße insbesondere aufgrund der aus Augustfehn herannahenden Autos (die auch noch aus einer nicht einsehbaren Kurve kommen) an ihre Grenzen.</p> <p>Wenn dann auch noch die Zahl der Autos aus Richtung Neubaugebiet, die von der Burgstraße in die Hauptstraße einbiegen wollen, deutlich zunimmt, wird es - gerade für die jüngeren Schülerinnen und Schüler- richtig unübersichtlich. Viele werden mit dieser Situation überfordert sein. Die Folge: das Unfallrisiko dieser Verkehrsteilnehmer (Fußgänger/Radfahrer) nimmt zu.</p> <p>Aus diesen Gründen halten wir eine Ampel als Querungshilfe zur Bushaltestelle/zum Radfahrweg für zwingend erforderlich.</p> <p>Ferner ist eine deutlich reduzierte Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Burgstraße erforderlich, um zum einen Fußgänger/Radfahrer zu schützen und zum anderen diesen "Schleichweg" in seiner Attraktivität abzuwerten. Die bisher erlaubten 50km/h sind unseres Erachtens deutlich zu schnell - und werden nach unserer Einschätzung häufig sogar überschritten.</p> <p>Des Weiteren ist die Anlage eines -von der Fahrbahn deutlich abgesetzten und mit einer Bordsteinkante versehenen- Bürgersteiges zum Schutze der Fußgänger wünschenswert.</p>	<p>Baugebietes wohnen. Des Weiteren befinden sich direkt westlich des Plangebietes ein Kindergarten, die Sportanlage sowie die Oberschule. Daher werden die Schülerinnen und Schüler, die zukünftig in dem Plangebiet wohnen, voraussichtlich die neue Brücke für den Fuß- und Radverkehr nutzen, um die „Stahlwerksstraße“ auf Höhe der „Schulstraße“ bei der Ampel zu überqueren und damit die entsprechenden Einrichtungen sicher erreichen können.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Schaffung einer neuen Querungshilfe o.ä. außerhalb des Plangebietes kann allerdings im Rahmen des hier in Rede stehenden Bauleitplanverfahrens nicht geklärt werden. Ebenso kann aufgrund des Bauplanungsrechtes die Höchstgeschwindigkeit auf der Burgstraße nicht geregelt werden. Diese und weitere verkehrstechnische Fragestellungen sind i. v. m. dem Straßenbaulastträger zu klären.</p>

<b>Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB</b>			
	<b>Behörde</b>	<b>Anregung / Hinweis</b>	<b>Abwägung / Beschlussempfehlung</b>
<b>10</b>	<b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Schreiben vom 01.02.2018</b>	<p>das Plangebiet o. g. Bauleitpläne liegt östlich der Kreisstraße K 114 „Stahlwerkstraße“ innerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt.</p> <p>Mit Aufstellung der o. g. Bauleitplanungen sollen die planrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von Wohnbauflächen geschaffen werden.</p> <p>Das Plangebiet soll über einen neuen Gemeindestraßenanschluss an die K 114 angebunden werden.</p> <p>Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) im Rahmen der technischen Verwaltung der Kreisstraßen, sind als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 114 direkt betroffen.</p> <p>Die NLStBV-OL hatte mit Datum vom 08.03.2017 bzw. 23.11.2017 im Rahmen der Beteiligungen der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zu dem Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes Nr. 123 Stellung genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 123 wird nunmehr in die Bebauungspläne Nr. 123A und Nr. 123B aufgeteilt.</p> <p>Die in meinen o. g. Schreiben gegebenen Anregungen und Hinweise werden im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 123A im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>Meine Stellungnahmen haben, soweit sachlich noch zutreffend, weiterhin Bestand.</p> <p>Folgendes ist weiterhin zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Da für den Gemeindestraßenanschluss noch kein Entwurfskonzept vorliegt, kann nicht überprüft werden, ob die dargestellte Straßenverkehrsfläche ausreichend sein wird. Ob sich der geplante Einmündungsbereich der Planstraße gänzlich im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes befindet, und somit planungsrechtlich abgesichert würde, lässt sich an dieser Stelle nicht verlässlich feststellen.</li> </ol> <p>Damit in den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes ein abgestimmter Entwurf des neuen Einmündungsbereiches berücksichtigt werden kann, ist der NLStBV-OL ein Entwurf des neuen Gemeindestraßenanschlusses zur Überprüfung vorzulegen. Die planungsrechtliche Absicherung ist von der Gemeinde</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Derzeit werden die ingenieurtechnischen Planungen für das Brückenbauwerk</p>

<b>Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB</b>			
	<b>Behörde</b>	<b>Anregung / Hinweis</b>	<b>Abwägung / Beschlussempfehlung</b>
		<p>durchzuführen.</p> <p>2. Im Falle des Anschlusses einer neuen Gemeindestraße ist vor Baubeginn der Abschluss einer Vereinbarung gem. § 34 (1) NStrG zwischen der Gemeinde Apen und dem Landkreis Ammerland erforderlich.</p> <p>Der NLStBV-OL ist hierfür eine Ausbauplanung zur Überprüfung vorzulegen, die dann anschließend Bestandteil der Vereinbarung wird. Die Planung ist nach erfolgter Vorabstimmung mit der NLStBV-OL einem Sicherheitsaudit von einem zertifizierten Sicherheitsauditoren zu unterziehen.</p> <p>Sämtliche Kosten für die Maßnahme wären von der Gemeinde zu übernehmen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von jeweils zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitpläne einschließlich Begründung.</p>	<p>und den Anschluss an die Kreisstraße 114 „Stahlwerkstraße“ durchgeführt. Diesbezüglich hat bereits eine Abstimmung mit den zuständigen Behörden stattgefunden. Weitere werden nach Fortschritt der Planungen folgen.</p>
<b>11</b>	<b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Schreiben vom 06.02.2018</b>	<p>im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123A sollen in Augustfehn I Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Das Plangebiet zur Größe von ca. 26 ha befindet sich östlich der Stahlwerkstraße und nördlich der Bahntrasse. Innerhalb des Plangebietes befinden sich neben den vorhandenen Siedlungsstrukturen vorwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen.</p> <p>Auf dem Grundstück Kastanienstraße 25, das westlich an das Plangebiet angrenzt, wird derzeit Rinderhaltung betrieben. Nach Angaben des Landwirtes soll die Rinderhaltung am vorgenannten Standort nach Realisierung der Wohnbebauung aufgegeben werden.</p> <p>Des Weiteren befinden sich im näheren Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 123 keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit relevanter Tierhaltung, sodass im v. g. Plangebiet erhebliche Geruchsmissionen im Sinne von § 3 (1) des BImSchG nicht zu erwarten sind.</p> <p>Bei Umsetzung der Bauleitplanung besteht für die Landwirtschaft innerhalb des Plangebietes ein erheblicher Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche. Ferner</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB</b>			
	<b>Behörde</b>	<b>Anregung / Hinweis</b>	<b>Abwägung / Beschlussempfehlung</b>
		<p>sind gemäß Umweltbericht im Rahmen der Bauleitplanung die versiegelungsbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt extern zu kompensieren. Laut Eingriffsbilanzierung werden auf ca. 15 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche Extensivierungsmaßnahmen durchgeführt.</p> <p>Der vorgenannte Flächenverbrauch stellt sich aus landwirtschaftlicher Sicht vor dem Hintergrund der vorrangig zu erfolgenden Innenbereichs- und Nachverdichtung vorhandener Siedlungsstrukturen als nicht nachhaltig dar und ist somit kritisch zu betrachten.</p>	<p>Der Aspekt wurde geprüft aber aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit und dem Handlungsdruck bzgl. der Ausweisung neuer Wohnbauflächen sind die hier in Rede stehenden Flächen ausgewählt worden.</p>
<b>12</b>	<b>Landkreis Ammerland Schreiben vom 07.02.2018</b>	<p>Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 A der Gemeinde Apen - "Hengstforde und Augustfehn I - nördlich der Bahn"; erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</p> <p>Zur Lösung der vom staatlichen Gewerbeaufsichtsamt zum wiederholten Mal aufgezeigten immissionsschutzrechtlichen Probleme (Gewerbelärm) empfehle ich dringend, eine gemeinsame Besprechung anzuberaumen.</p> <p>Die Schallausbreitungsberechnungen wurden ausweislich des schalltechnischen Gutachtens (itap, Projekt Nr.: 2956-17-V2.0-svg, 29.12.2017) unter Berücksichtigung eines 5 m hohen Lärmschutzwalles an der südlichen Grenze des Plangebietes durchgeführt. Folglich wäre ein gesundes Wohnen im gesamten geplanten allgemeinen Wohngebiet im Geltungsbereich des Planentwurfs Nr. 123 A schon deshalb nicht gewährleistet, weil die Umsetzung der aktiven Schallschutzmaßnahme ausweislich der textlichen Festsetzung Nr. 10 erst bei Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 123 B erfolgen soll. Ich empfehle daher dringend, eine geeignete Festsetzung im Sinne des § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu treffen (Zulässigkeit der Nutzungen im WA unzulässig bis zur Fertigstellung des Lärmschutzwalles) und den Lärmschutzwall in den Geltungsbereich des Planentwurfs Nr. 123 A einzubeziehen oder aber die Schallausbreitungsberechnungen ohne Berücksichtigung des Lärmschutzwalles erneut vorzunehmen und auf dieser Basis des Plangebiet enger einzuzugrenzen.</p>	<p>Ein erster Abstimmungstermin hat bereits stattgefunden. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 123 B ist ein weiterer Termin vorgesehen.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 10 wird redaktionell dahingehend ergänzt, dass die Errichtung des Lärmschutzwalles im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 123 B eine zwingende Voraussetzung zur Umsetzung der Wohnnutzung im Bebauungsplan Nr. 123 A ist. Die Gemeinde ist sich der zwingenden Umsetzung der schalltechnischen Festsetzung bewusst, weshalb bereits mit den Planungen diesbezüglich begonnen wurde.</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB		
Behörde	Anregung / Hinweis	Abwägung / Beschlussempfehlung
	<p>Von den als Kompensationsmaßnahmen festgelegten Flächen wurde nur die Fläche im Vehnemoor abgestimmt und ist auch von meiner unteren Naturschutzbehörde mit dem Landkreis Cloppenburg abgestimmt worden. Hingegen ist meiner unteren Naturschutzbehörde weder die Fläche in Barßel noch die Fläche in der Gemeinde Apen bekannt. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist vor allem die Fläche in der Gemeinde Apen auf ihre Eignung als Kompensationsfläche zu überprüfen - ebenso die entsprechenden Auflagen der extensiven Nutzung. Ich bitte dringend darum, eine Abstimmung mit meiner unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.</p> <p>Wenn - wie im vorliegenden Entwurf - für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB keine öffentliche Grünfläche überlagernd festgesetzt werden soll, ist darzulegen, wie die Umsetzung der Maßnahmen sichergestellt werden soll.</p> <p>15 % der Straßenverkehrsfläche sind laut Kapitel 8.2 des Umweltberichts der Parkfläche zugerechnet worden, da eine durchgängige Begrünung vorgesehen ist. Die textliche Festsetzung Nr. 12 sollte auf Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB noch inhaltlich hinreichend bestimmt und durch eine zeichnerische Festsetzung ergänzt werden.</p> <p>Meine untere Bauaufsichtsbehörde hat Anregungen zu folgenden Sätzen in der textlichen Festsetzung Nr. 10:</p> <p>1. "In den Lärmpegelbereichen III und IV sind Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der geräuschquellenabgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig." Die Schallquelle befindet sich südlich/südwestlich des Plangebietes. In der Regel werden Außenwohnbereiche auf dieser Seite des Hauses angeordnet und nicht auf der sonnenabgewandten Seite im Schallschatten des Gebäudes. Eine Planung des Außenwohnbereichs im Schallschatten des Gebäudes ist nach Einschätzung meiner unteren Bauaufsichtsbehörde daher unrealistisch. Dennoch ist diese Festsetzung um einen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden redaktionell in Bezug auf die genaue Lage und den vorzunehmenden Auflagen ergänzt. Eine entsprechende Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird hierzu noch erfolgen.</p> <p>Es handelt sich um planungsrechtliche Festsetzungen, die von den späteren Eigentümern umzusetzen sind. Zudem wird in den Kaufverträgen explizit darauf hingewiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die textliche Festsetzung Nr. 12 redaktionell ergänzt. Auf eine zeichnerische Darstellung wird zur besseren Lesbarkeit der Planung verzichtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Planunterlagen entsprechend ergänzt.</p>



<b>Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB</b>		
<b>Behörde</b>	<b>Anregung / Hinweis</b>	<b>Abwägung / Beschlussempfehlung</b>
	<p>Hinweis zu ergänzen, dass der Schallschatten der unteren Bauaufsichtsbehörde durch Vorlage eines Schallgutachtens nachzuweisen ist.</p> <p>2. "Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2,0 m hohe Abschirmmaßnahme (z.B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind." Hierzu merkt meine untere Bauaufsichtsbehörde zum wiederholten Mal an, dass so jeder von dieser Festsetzung betroffene Grundstückseigentümer, der seine Terrasse im Süden anordnen möchte, hier eine 2,0 m hohe Wand errichten müsste und fragt, da die Gemeinde diese Frage bislang nicht beantwortet hat, ob das gestalterisch gewollt ist. Sie gibt zu bedenken, dass eine Anordnung der Nebenanlagen an der Südseite bei der geplanten Tiefe der Bauteppiche und der maximalen Überschreitung der GRZ von 25% im WA 1 kaum realisierbar ist.</p> <p>3. Folgende Festsetzung ist - wie bereits eingesetzt - zu ergänzen: "Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren prüfbar, durch Vorlage eines Schallgutachtens, nachgewiesen wird,."</p> <p>Den Hinweis auf die Vorlage eines Schallgutachtens hält meine untere Bauaufsichtsbehörde für zwingend erforderlich, da dieses höhere Kosten für den Bauherrn sowie auch eine Verzögerung im Baugenehmigungsverfahren bzw. bei Erteilung einer Abweichung vor Einreichen einer Baumitteilung zur Folge hat.</p> <p>Im nördlichen Plangebiet soll ein Wendehammer lediglich 14 Meter breit werden. Meine untere Bauaufsichtsbehörde fragt, wie hier größere (Müll-) Fahrzeuge wenden sollen, bzw., ob die Anwohner die Abfallbehälter an der nächsten Kreuzung abstellen sollen und hier ausreichend Platz dafür vorhanden ist. Des Weiteren fehlen öffentliche Stellplätze, so dass Anwohner und Besucher nach Einschätzung meiner unteren Bauaufsichtsbehörde auf der öffentlichen Verkehrsfläche parken werden mit der Folge, dass der Platz zum Wenden für Müllfahrzeuge etc. noch weiter eingeschränkt wird.</p> <p>Meine untere Landesplanungsbehörde bittet, die Begründung im Kapitel 2.1 wie</p>	<p>Die Anregung kann i. d. S. nicht nachvollzogen werden, dass einerseits die überbaubaren Bereichen, die innerhalb der Lärmpegelbereiche III/IV liegen, ausreichend dimensioniert sind und andererseits sich die Überschreitung der GRZ auf die Größe der jeweiligen Grundstücke bezieht. Zudem dürfen Nebenanlagen lediglich nicht zwischen Straßengrenzlinie und straßenseitiger Baugrenze errichtet werden. Auf den übrigen Grundstücksflächen ist dies außerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die textliche Festsetzung Nr. 10 entsprechend redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Wendeanlage ist nicht zur Befahrung von Müllfahrzeugen vorgesehen. Eine entsprechende Fläche zum Abstellen der Abfallbehälter wird im Kreuzungsbereich ausgewiesen.</p>

<b>Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB</b>		
<b>Behörde</b>	<b>Anregung / Hinweis</b>	<b>Abwägung / Beschlussempfehlung</b>
	<p>folgt zu berichtigen: "Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 1996 behält durch die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten am 05.05.2017 für die Dauer der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms weiterhin seine Gültigkeit. Es ist damit eine rechtswirksame Grundlage, die Anwendung im vorliegenden Verfahren findet."</p> <p>Die Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht vom 29.01.2018 (Az.: Eck) ist zu beachten.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 123 A ist zeichnerisch (schwarz) auf den wirklichen Geltungsbereich zu begrenzen. Ich empfehle zudem, die Planzeichenerklärung "Trennung zwischen Bebauungsplan Nr. 123 A und Nr. 123 B" (grau) wie folgt zu ändern: "Nachrichtlich: geplanter zukünftiger Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 123 B". Alternativ könnte auf diese nachrichtliche Darstellung auch verzichtet werden.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 7 gibt die zeichnerische Festsetzung, auf die sie Bezug nimmt, im Wortlaut nicht identisch wieder und sollte überarbeitet werden.</p> <p>In der Präambel ist das Wort "Darstellungen" durch das Wort "Festsetzungen" zu ersetzen.</p> <p>Der Verfahrensvermerk zur öffentlichen Auslegung sollte um die Worte "und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen" ergänzt werden.</p> <p>Eine redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.</p>	<p>Die Planunterlagen werden entsprechend redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Planzeichnung wird redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Planzeichnung wird entsprechend redaktionell ergänzt.</p> <p>Hierbei handelt es sich um einen grundlegende Aussage, die keine expliziten Auswirkungen auf den vorliegenden Bebauungsplan haben.</p>

<b>Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB i. v. m. § 3 (2) BauGB</b>			
	<b>Bürger</b>	<b>Anregung / Hinweis</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
1	<b>Einwender 1 Schreiben vom 10.01.2018</b>	<p>wir, die Anwohner der Heidestrasse/Bahnweg in Apen Hengstforde sehen mit Sorge auf das o.g. Bauvorhaben der Gemeinde. Es wird eine Mehrbelastung durch Lärm und andere Umweltbelastungen auf uns zukommen.</p> <p>Wir sind schon jetzt großer Lärmbelastungen durch den ständigen Pkw und Lkw Verkehr, verursacht durch den Bauhof und die An- und Ablieferung des Recyclinghofs ausgesetzt. Eine noch größere Lärmbelastung entsteht durch den Zugverkehr, der in den letzten Jahren erheblich zugenommen hat.</p> <p>Wenn in Zukunft auch noch durch den Verkehr des neuen Baugebietes mehr Lärm hinzukommt gilt der Wahlspruch der Gemeinde "Leben in unserer natürlich lebenswerten Gemeinde" für uns nicht mehr.</p> <p>Bereits beim Anliegerforum am 26. April 2016 haben wir unsere Bedenken geäußert, aber in dem bisher vorliegenden Bebauungsplan sehen wir keinen Hinweis, dass Schallschutzmaßnahmen für die Anwohner der Heidestrasse/Bahnweg getroffen wurden.</p> <p>Unser Vorschlag wäre, um die größte Lärmquelle einzudämmen, an Stelle des Lärmschutzwalls eine Lärmschutzwand an der Bahnseite des Bahnweges zu setzen und diese bis zur Einmündung in die Burgstrasse zu bauen. Es würde nicht nur uns helfen, sondern auch die Problematik der Unterbrechungen des Lärmschutzwalls, verursacht durch die neuen Strasseneinmündungen am Bahnweg, wären beseitigt.</p> <p>Diese Maßnahme könnte eventuell in Kooperation mit der DB durchgeführt werden, die ja in Zukunft, wenn die "Wonderline" entsteht und ein zweites Gleis erforderlich wird, Lärmschutzmaßnahmen durchführen muss.</p> <p>Auch wir sind Bürger der Gemeinde Apen und bitten Sie, sich auch unseren Belangen anzunehmen.</p>	<p>Durch die unterschiedlichen Straßenanbindungen soll es zu einer verträglichen Verteilung der unterschiedlichen Verkehre kommen. Der Großteil des neu entstehenden Verkehrs wird über die Haupteinfahrtsstraße und die geplante Brücke im Nordwesten des Plangebietes abgewickelt.</p> <p>Im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 123 B soll explizit auch die Lärmbelastung im Bereich der „Heidestraße“ thematisiert werden.</p> <p>Die vorgetragene Anregung wurde bereits bedacht. Es ist jedoch nicht möglich südlich des „Bahnweges“ eine Lärmschutzwand zu errichten. Derzeit ist eine Umsetzung gemeinsam mit der Deutschen Bahn AG nicht absehbar. Sollte die Planung für die neue „Wonderlinie“ vorangetrieben werden, ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.</p>
2	<b>Einwender 2 Schreiben vom 10.01.2018</b>	<p>Ich habe vor etwa 25 Jahren das Haus am Kanal 69 gekauft. Im Keller stand Wasser. Mit Hilfe meiner Eltern habe ich ein Dränagerohr von der Kellersohle waage zum Schaugraben (Vorfluter) verlegt. Seid dieser Zeit ist mein Keller trocken. Auch das Regenwasser ist an diesen Graben angeschlossen. Ich befürchte, wenn dort eine Straße gebaut werden sollte die bestimmt 75 cm höher</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung</p>

		<p>liegt als mein Grundstück, ich wie in einer Badewanne sitze, wenn Regenwasser und Grundwasser nicht mehr ablaufen können.</p> <p>Ich möchte die Zufahrt und das Grundstück hinter meinem Haus zu den selben Bedingungen meiner Nachbarn [REDACTED] erwerben.</p>	<p>berücksichtigt.</p> <p>Der Ankauf von Flächen ist mit dem Erschließungsträgern zu klären und kann im Rahmen des hier in Rede stehenden Verfahrens nicht geregelt werden.</p>
<b>3</b>	<b>Einwender 3 Schreiben vom 01.02.2018</b>	<p>Bezugnehmend auf die Bekanntmachung vom 28.12.2017, Änderung Nr. 3 Bebauungsplan Nr. 123A nehme ich als Miteigentümerin der Immobilie des Flurstücks 88 der Flur 62, wie folgt Stellung.</p> <p>Nunmehr soll ohne Schallschutz das Baugebiet Nr. 123A bebaut werden. Damit ist nicht ausgeschlossen, dass nunmehr durch Schallreflexionen aus der Neubebauung eine deutlich höhere Schallemission für mein Grundstück entsteht.</p> <p>Des Weiteren ist bis dato nicht geklärt, wie die Straßenführung für 123A in Kombination mit 123B gestaltet werden soll.</p> <p>Aus diesen Gründen lege ich gegen diese Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes 123A Widerspruch ein.</p>	<p>Die Errichtung des Lärmschutzwalles ist im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 123 B vorgesehen. Dies ist eine zwingende Voraussetzung für die Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 A. Die Gemeinde ist sich der zwingenden Umsetzung der schalltechnischen Festsetzung bewusst, weshalb bereits mit den Planungen diesbezüglich begonnen wurde.</p> <p>Die Straßenführung ist dem vorliegenden Planentwurf zu entnehmen. Somit bestehen keine Unklarheiten über die Straßenführung zwischen den Bebauungsplänen Nr. 123 A und Nr. 123 B.</p>
<b>4</b>	<b>Einwender 4 Schreiben vom 18.01.2018</b>	<p>auf die Ihnen bereits vorliegende Vollmacht nehmen wir Bezug und geben im Namen der August Brötje Raumheizsysteme GmbH zu dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 123 A samt Begründung, Umweltbericht und zugrunde liegendem schalltechnischen Gutachten des Instituts für technische und angewandte Physik GmbH (itap) vom 29.12.2017 nachfolgende Stellungnahme ab:</p> <p>Wir nehmen zunächst Bezug auf unsere Stellungnahme vom 30.11.2017 in dem zurückliegenden Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des noch ungeteilten Bebauungsplans Nr. 123. Die dortigen Ausführungen zur tatsächlichen Situation, insbesondere zu dem Betrieb unserer Mandantin und den dortigen Erweiterungsabsichten, sowie unsere dort vorgetragenen Ausführungen zur Rechtslage werden auch im Rahmen dieser Stellungnahme aufrecht erhalten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das unterbreitete Angebot einer konstruktiven Mitwirkung wird im Zusammenhang</p>

	<p>Auch der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans Nr. 123 A begegnet im Hinblick auf die planerische Bewältigung der Immissionskonflikte auf Grund des einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärms durchgreifenden fachlichen und rechtlichen Bedenken. Es ist auch aus Sicht unserer Mandantin sehr bedauerlich, dass das in der Besprechung am 30.11.2017 unterbreitete Angebot einer konstruktiven Mitwirkung an der Planung nicht genutzt, sondern unsere Mandantin erst im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, von der sie lediglich auf Grund der allgemeinen Bekanntmachung erfahren hat, mit dem neuen Konzept zur planerischen Bewältigung des Lärmimmissionskonfliktes konfrontiert wurde. Eine frühere informelle Einbeziehung hätte die erneuten Fehler bei der Entwurfsbearbeitung mit hoher Wahrscheinlichkeit vermeiden können.</p> <p>Die jetzige Planungskonzeption geht davon aus, dass in dem Gebiet des Bebauungsplans Nr. 123 A, d.h. in dem nördlichen Teilgebiet der gesamten Entwicklungsfläche, ein Lärmimmissionskonflikt im Hinblick auf gewerbliche Lärmimmissionen nicht mehr existiere (vgl. etwa Begründung, S. 4, 2. Absatz; S. 15, Ziff. 4, 2. Absatz). Weiter wird Bezug genommen auf die Schallimmissionsprognose des Büros itap vom 29.12.2017, die auf der Grundlage bestimmter Prämissen (dazu unten) die Bereiche ausweist, bei der in Bezug auf Gewerbelärm im Tag- und Nachtzeitraum die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten seien. Auch wenn dieser planerische Ansatz grundsätzlich geeignet ist, ist seine vorliegende Umsetzung dennoch sehr zweifelhaft, da die Abgrenzung des vermeintlich unproblematischen Teilbereichs A von dem später zu beplanenden Teilbereich B sehr weit südlich angesetzt wird und sich unmittelbar an den durch den Schallgutachter berechneten Isophonenlinie 55/40 dB(A) orientiert. Dadurch ist durch die Festsetzung des Plangebietes keinerlei Korrektur- oder Anpassungsspielraum mehr gegeben. Jeder Fehler bei der Lärmimmissionsprognose wirkt sich unmittelbar auf die Wirksamkeit des Bebauungsplans aus. Dass die Prognose fachlichen Zweifeln begegnet und keine geeignete Grundlage für eine fehlerfreie Abwägung ist, werden wir nachfolgend noch ausführen. Es wäre wesentlich sinnvoller (gewesen), die Grenze zwischen den Bebauungsplangebieten Nr. 123 A und Nr. 123 B deutlich weiter nördlich anzusiedeln, etwa im Bereich des dort in west-östlicher Richtung vorgesehenen Grünstreifens.</p> <p>Auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens vom 29.12.2017 geht der vorliegende Planentwurf im Hinblick auf den Umgang mit dem Verkehrslärm von der Prämisse aus, dass „im Zuge des Bebauungsplans Nr. 123 B am südlichen Rand des Plangebietes ein Lärmschutzwall errichtet (wird), um die Schutzansprüche der zukünftigen Bewohner/-innen im Bereich des Bebau-</p>	<p>mit dem Bebauungsplan Nr. 123 B gerne in Anspruch genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	--

	<p>ungsplans Nr. 123 A bzgl. der Verkehrslärmemissionen gewährleisten zu können (Begründung. S. 15. Ziff. 4, 2. Abs.; S. 18/19, Abb. 7 und 8 „Immissionsraster mit 5 m hohem Lärmschutzwall“).</p> <p>In der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 123 A wird insoweit unter Ziffer 10., 1. Absatz geregelt, dass als aktive Schallschutzmaßnahme die Errichtung eines 5 m hohen Lärmschutzwalls „vorzusehen“ sei. Weiter heißt es in der Festsetzung, dass gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB „die Umsetzung der aktiven Schallschutzmaßnahme bei Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 123 B erfolgen“ werde. Mit dieser planerischen Konzeption und Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt indes keine wirksame Bewältigung des Verkehrslärmkonfliktes. Zunächst ist festzustellen, dass die abschirmende Wirkung des 5 m hohen Lärmschutzwalles im Bereich des Bebauungsplans Nr. 123 A nicht zugrunde gelegt werden kann, wenn dieser Wall erst durch einen zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehenen Bebauungsplan Nr. 123 B rechtswirksam festgesetzt wird. Ob und zu welchem Zeitpunkt dieser Bebauungsplan mit dieser Festsetzung einer Schallschutzwand tatsächlich beschlossen und in Kraft treten wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt vollkommen offen. Der Versuch, dieses offensichtlich durchaus erkannte Problem mithilfe einer Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu lösen, ist völlig missglückt. Die Festsetzung, die bereits den Bestimmtheitsanforderungen nicht genügt (vgl. dazu Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 13. Auflage 2016, § 9 Rdnr. 168), stellt seinem Wortlaut nach die Errichtung des Lärmschutzwalles unter die aufschiebende Bedingung des Eintritts der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 123 B. Eine solche aufschiebende Bedingung macht schon deshalb keinen Sinn, weil vor Erlass des Bebauungsplans Nr. 123 B ohnehin kein Baurecht für die Errichtung des Lärmschutzwalles besteht. Sollte indes gemeint sein (was allein nur Sinn machen könnte), dass die Aufnahme der Wohnnutzung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 123 A gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufschiebend bedingt wird auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans Nr. 123 B und - dies wäre zu ergänzen - der tatsächlichen Errichtung des Lärmschutzwalles, ist Folgendes festzustellen: Abgesehen davon, dass eine solche Regelung auch bei extensiver Auslegung im Zusammenhang mit der Begründung des Bebauungsplans dem Wortlaut der Festsetzung nicht mehr entnommen werden kann, würde sie aus zwei Gründen nicht von der Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gedeckt sein. Zum einen können nur einzelne Festsetzungen innerhalb eines Bebauungsplans unter eine Bedingung gestellt werden. Hier müsste jedoch letztlich der komplette Planinhalt, nämlich das gesamte allgemeine Wohngebiet (WA 1 und WA 2) des Bebauungsplans Nr. 123 A auf einen noch unbestimmten Zeitpunkt hin suspendiert werden. Für einen solchen Pla-</p>	<p>Die textliche Festsetzung Nr. 10 wird redaktionell dahingehend ergänzt, dass die Errichtung des Lärmschutzwalles im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 123 B eine zwingende Voraussetzung zur Umsetzung der Wohnnutzung im Bebauungsplan Nr. 123 A ist. Die Gemeinde ist sich der zwingenden Umsetzung der schalltechnischen Festsetzung bewusst, weshalb bereits mit den Planungen diesbezüglich begonnen wurde.</p>
--	---	--

	<p>nungstorso ohne realen Nutzungsinhalt fehlt es indes an der notwendigen städtebaulichen Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Zudem setzt eine aufschiebende Bedingung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB voraus, dass sowohl die bis zum Eintritt der Bedingung zulässige Nutzung (Vornutzung) als auch die nach Eintritt der Bedingung zulässige Nutzung (Nachnutzung) explizit festgesetzt wird (vgl. Mitschang/Reidt, a. a. O., Rdnr. 166). Es müsste hier also eine im Hinblick auf Schallimmissionen nicht schutzbedürftige Vornutzung und die Wohnnutzung als Nachnutzung festgesetzt werden. Auch dies ist nicht erfolgt. Somit ist die Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB insgesamt unwirksam. Die abschirmende Wirkung der Schallschutzwand kann zur Konfliktbewältigung im Gebiet des Bebauungsplan Nr. 123 A insgesamt nicht zugrunde gelegt werden.</p> <p>Auch im Hinblick auf die Bewältigung des auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärms geht das Schallgutachten und der Planentwurf von der abschirmenden Wirkung des Lärmschutzwalles aus (Begründung, S. 24, 3. Absatz: „(...) die Auswirkungen des Gewerbelärms werden nicht explizit berücksichtigt, da diese bereits durch die notwendigen Festsetzungen zum Verkehrslärm überlagert werden.“; S. 30, Ziffer 6.10.1, 2. Absatz: „Um den Großteil des aufkommenden Lärmes aus dem geplanten Baugebiet fernhalten zu können, wird ein 5 m hoher Lärmschutzwall im Süden des Gebietes, direkt an der Straße „Bahnweg“ errichtet (B-Plan Nr. 123 B)“; Schallgutachten, S. 40, 2. Absatz: „Die Ergebnisse wurden unter folgenden Voraussetzungen ermittelt: Die Immissionsberechnungen wurden unter Berücksichtigung eines 5 m hohen Lärmschutzwalles an der Südgrenze des Plangebietes durchgeführt (...).“ Aufgrund der vorstehenden Ausführungen kann die abschirmende Wirkung eines Lärmschutzwalles auch im Hinblick auf die Gewerbelärmimmissionen nicht berücksichtigt werden, so dass schon aufgrund dieser Rechtstatsache die durch den Schallgutachter ermittelten Immissionsdaten und Isophonen im Plangebiet unzutreffend sind.</p> <p>Des Weiteren begegnet die Schallimmissionsprognose im Hinblick auf den Gewerbelärm durchgreifenden Bedenken, als bei den in die Berechnung eingestellten Immissionsdaten zu Lasten der südlich der Bahnlinie ansässigen Gewerbetriebe zu niedrige Emissionswerte zugrunde gelegt wurden. Dies gilt einerseits für die Betriebe, welche in dem Gebiet des Bebauungsplans Nr. 140 ohne Emissionskontingentierung angesiedelt sind. Dort werden ohne nähere Begründung jeweils die minimalen Kontingente der in den Empfehlungen des ehemaligen Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (Dr. Kötter) empfohlenen flächenbezogenen Schalleistungen zugrunde gelegt. Für eine fehlerfreie bauleitplanerische Abwägung müsste dafür zumindest eine fachliche Erklärung</p>	<p>Die Ausführungen entsprechenden Angaben in der Begründung sowie dem schalltechnischen Gutachten. Aufgrund der zwingenden Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 123 B für die geplante Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 A wird von planungsrechtlichen Festsetzungen ohne einen Lärmschutzwall abgesehen.</p> <p>Gemeint ist hier sicherlich der Bebauungsplan Nr. 41.</p> <p>Die Abschätzung der gewerblichen Vorbelastung mit den unteren gebietstypischen Kontingenten nach Kötter (67,5/52,5 dB(A)) führt an der Wohnbebauung an der Heidestraße 3,</p>
--	--	---

		<p>gegeben werden, da dieser Ansatz zu einer Einschränkung zu Lasten der Gewerbebetriebe führt.</p> <p>Gleiches gilt allerdings auch für die Erweiterungsfläche unserer Mandantin („Brötje Ost“). Auch hier werden ohne nähere Begründung oder planerische Rechtfertigung in dem Gutachten die „Minimalkontingente für eingeschränkte Industriegebiete“ zugrunde gelegt (vgl. S. 27 des Gutachtens).</p> <p>Richtigerweise müsste zunächst ermittelt werden, welche immissionsbezogenen Schallleistungspegel von der nach § 34 BauGB zu beurteilenden Erweiterungsfläche derzeit in Ansehung der bestehenden Immissionsorte im Außenbereich bzw. in dem faktischen Wohngebiet nordwestlich der Bahnlinie, ggf. unter Berücksichtigung der Gemengelagenregelung nach Nr. 6.7 TA-Lärm, zulässig wären. Das sich daraus ergebende Emissionskontingent wäre zunächst in die Schallimmissionsprognose einzubeziehen. Einschränkungen dieses heute maximal zulässigen Nutzungsspektrums müssten sodann ermittelt, bewertet und in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt werden. All dies ist vorliegend nicht erfolgt und hat zur Folge, dass die Immissionsprognose fachlich fehlerhaft ist und keine geeignete Grundlage für eine fehlerfreie Abwägungsentscheidung sein kann.</p> <p>Hinzu kommt, dass hinsichtlich der Erweiterungsfläche des Brötje-Werkes auf Seite 27 des Gutachtens einerseits mit Schallleistungspegeln von 67,5/52,5</p>	<p>5 und 7 bereits zu Konflikten (Mischgebietsorientierungswerte vorausgesetzt). Mit den in den Bildern 11 und 12 des Gutachtens gezeigten Geräuschquellen und Kontingenten werden tagsüber und nachts die Orientierungswerte um bis zu 1,4 dB(A) überschritten. Höhere Kontingente als die unteren gebiets-typischen Werte verbieten sich daher.</p> <p>Die Konflikte legen auch nahe, auf den zurzeit ungenutzten gewerblichen Flächen des BP 41 nur schalltechnisch unauffällige Betriebe zuzulassen. Dieser Aspekt wird im Bauleitplanverfahren Nr. 123 B aufgegriffen.</p> <p>Die Kontingente der Brötje-Erweiterungsfläche wirken auch auf die Immissionsorte an der Heidestraße ein, wo bereits ein Konflikt in Bezug auf gewerbliche Geräuschimmissionen zu verzeichnen ist (siehe redaktionelle Änderung bzgl. des Schalltechnischen Gutachtens). Höhere Kontingente auf der Brötje-Erweiterungsfläche würden den Konflikt an der Heidestraße verschärfen.</p> <p>Die von den anderen Gewerbeflächen isolierte Ermittlung der Emissionskontingente für die Erweiterungsfläche anhand des bestehenden Immissionsortes Bahnweg 8 (zurzeit Einstufung als Mischgebiet) ist aus den eben genannten Gründen nicht möglich. Die Bemessung der Kontingente an dem genannten Immissionsort ergibt viel zu hohe Pegelwerte für die Erweiterungsfläche. Dadurch würde der Konflikt an der Heidestraße deutlich verschärft.</p> <p>Die Berechnungen wurden mit Flächenschall-</p>
--	--	--	---



		<p>db(A) tags/nachts gerechnet wird, während in der Abbildung 12 (S. 32) der Bereich mit einer Flächenschallquelle von 65/50 db(A) (tags/nachts?) gekennzeichnet ist. Hier wird nicht deutlich, mit welchen Daten nun tatsächlich gerechnet wurde.</p> <p>Aufgrund der vorstehenden Mängel sind somit unzutreffende Schallimmissionsdaten bei der Abgrenzung der südlichen Plangebietsgrenze zugrunde gelegt worden. Damit ist das planerische Konzept insgesamt fehlgeschlagen.</p> <p>Wir empfehlen eine nochmalige grundlegende Überarbeitung des Planentwurfes.</p>	<p>leistungspegel von 65/50 dB(A) pro m<sup>2</sup> tagsüber/nachts durchgeführt. Die Darstellung in den Bildern 11 und 12 des Gutachtens ist richtig. Der Text wurde entsprechend redaktionell ergänzt.</p>