

Beschlussvorlage

24/1729-01

öffentlich

Stadt Westerstede

Der Bürgermeister

Gesehen:

Kämmerer _____ Allg. Vertr. _____ BGM _____

Betreff

147. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 136 - Ocholt, Burnhörn Nord, mit örtlichen Bauvorschriften - Erweiterung des Plangebietes

Sachbearbeitende Dienststelle:

Bauamt

Datum

19.05.2025

Sachbearbeitung:

Stefan Hots

Beteiligte Dienststellen:

Beratungsfolge (Zuständigkeit)

Bauausschuss ()

Sitzungstermin

02.06.2026

Status

Ö

Verwaltungsausschuss ()

23.06.2026

N

Beschlussvorschlag:

Der Geltungsbereich der 147. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 136 – Ocholt Burnhörn Nord, mit örtlichen Bauvorschriften, wird entsprechend des Antrages erweitert.

Den Verfahrens- und Abwägungsvorschlägen wird zugestimmt.

Ferner wird den Entwürfen der 147. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 136 Ocholt Burnhörn Nord, mit örtlichen Bauvorschriften einschl. der Begründung zugestimmt und beschlossen, das Verfahren nach § 3 Absatz 2 BauGB durchzuführen. Zu den Planunterlagen sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Sachverhalt:

Für das oben genannte Bauleitplanverfahren wurde vom 17.04.2025 bis einschließlich 09.05.2025 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Unterlagen können im Internet eingesehen und Stellungnahmen abgegeben werden. Die entsprechenden Unterlagen sind auch weiterhin bis zum Satzungsbeschluss unter www.westerstede.de unter der Rubrik: Standort > Bauen und Stadtentwicklung > Bauleitplanung, veröffentlicht. Des Weiteren wurde die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Unterlagen im Rathaus gegeben. Weiter sind die Planunterlagen den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch vorgelegt worden.

Im Ergebnis wurden Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange hinsichtlich der schadlosen Oberflächenentwässerung sowie der

Vereinbarkeit der Bebauung mit der im Norden befindlichen Baumschule abgegeben.

Die Verwaltung hat daraufhin die entsprechenden Fachgutachten in Auftrag gegeben und bereits erste Abstimmungsgespräche zu beiden Themen geführt. Bezüglich der Lärmsituation ist unter Anwendung der neuen Regelungen des Gesetzespakets „Bauturbo“ von einer Vereinbarkeit auszugehen. Die Oberflächenentwässerung erweist sich aufgrund der abfallenden Höhenlage des Geländes als speziell und bedarf einer vertiefenden Prüfung. Nach Abstimmung der Gutachten wird die Tabelle mit Verfahrens- und Abwägungsvorschlägen sowie die Planzeichnungen zur Beschlussfassung vorgelegt.

In der Zwischenzeit ist ein Antrag einer Grundstückseigentümerin einer gegenüberliegenden Fläche an der Straße „Burnhörn“ eingegangen, in dem die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Wohnungsbau für Senioren beantragt wird; siehe Anlage.

Der Antrag kann als Eingabe zum Bauleitplanverfahren gewertet werden, über den vor der Abwägung über die Stellungnahmen entsprechend beschlossen werden sollte, um die Planunterlagen und damit den Planbereich vorab anzupassen. Der Geltungsbereich könnte erweitert werden, um Synergien zu nutzen und um geregelt weiteren Wohnraum zu schaffen. Der Antrag ergänzt die Eingabe des Ortsbürgervereins vom 13.09.2024 – Thema: Altergerechtes Wohnen in Ocholt-, beraten im Sozialausschuss am 01.10.2024, Volage Nr. 24/1732; die betreffenden Unterlagen sind der Vorlage beigelegt.

Ein erneutes Vorverfahren ist entbehrlich, da dieser Verfahrensweise dem Wunsch der Grundeigentümerin entspricht. Auf evtl. betroffenen nachbarlichen Belange kann im weiteren Verfahren eingegangen werden.

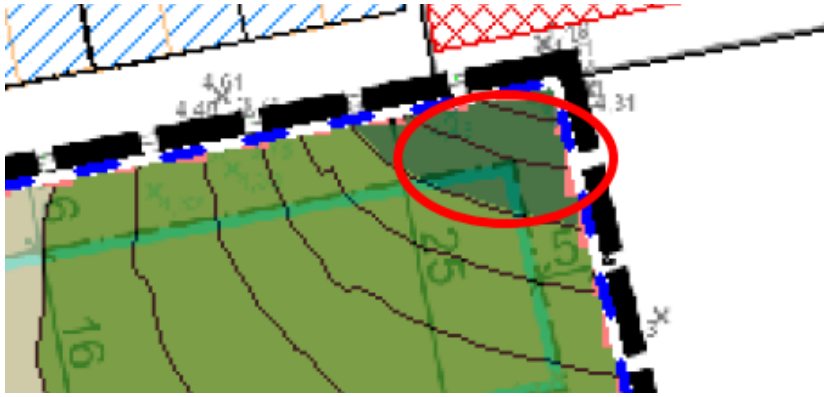
Es wird gebeten, den Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung zu erweitern, um das Grundstück mit aufzunehmen und die Planunterlagen entsprechend zu ändern. Den Bürgerinnen und Bürgern wird im Bauleitplanverfahren die Möglichkeit der Stellungnahme gegeben.

Ergänzung zum Bauausschuss 02.06.2026

Die Beschlussfassung wurde in der Ausschusssitzung vom 24.11.2025 vertagt. Hintergrund waren Bedenken der Anwohner hinsichtlich der Oberflächenentwässerung und der Nähe des nebenliegenden Hofes Burnhörn 11; es wird auf die Protokollierung der Ausschusssitzung verwiesen (Anlage 3).

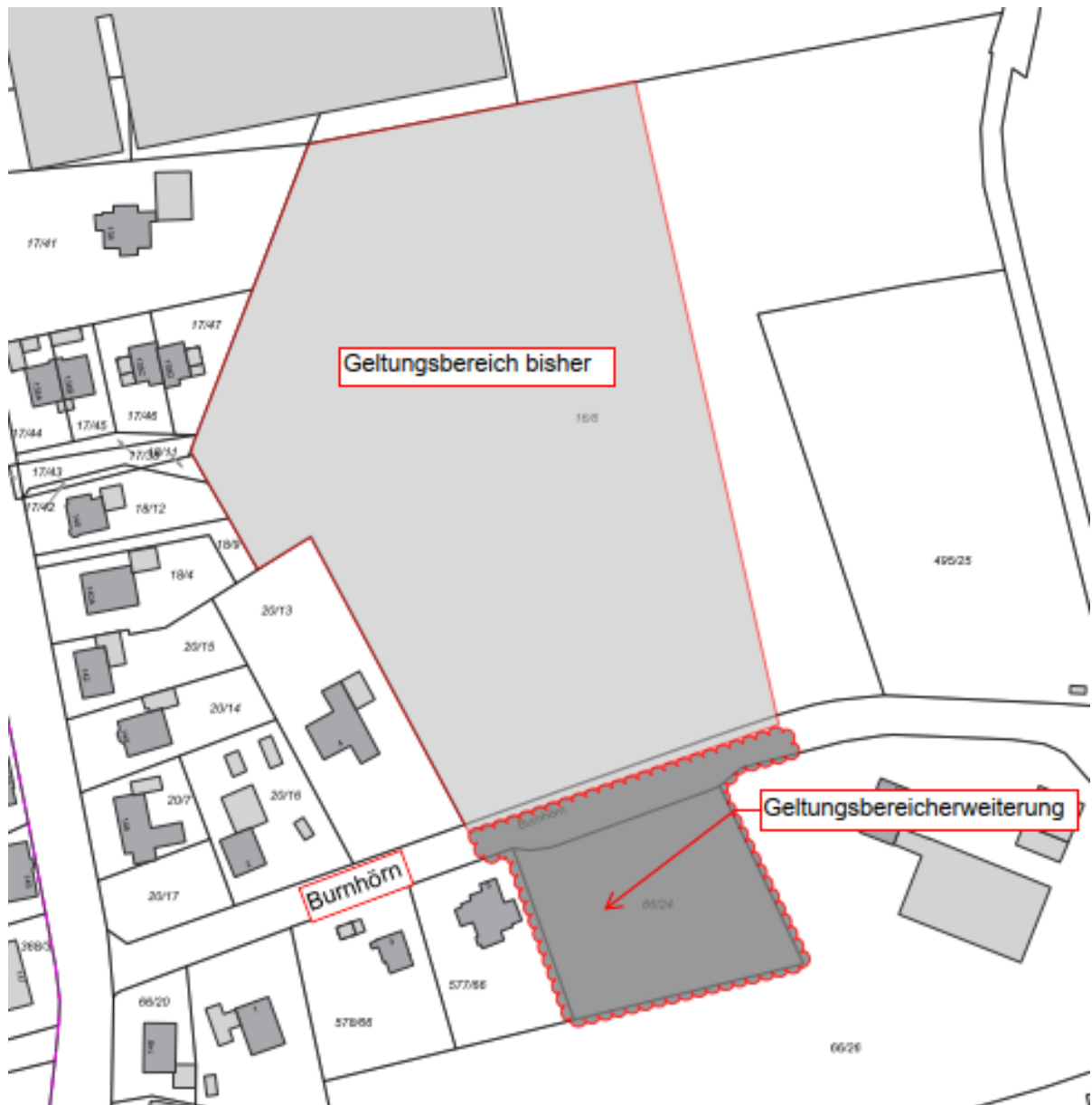
Zur Oberflächenentwässerung fand eine Ortsbesichtigung mit den Betreibern der Baumschule Hemmje statt, worauf dahin ein Vorkonzept erstellt wurde, in der verständlich dargelegt wurde, dass die Oberflächenentwässerung unter der Voraussetzung der Aufreinigung von bestehenden Gräben und Durchlässen sowie der Erstellung eines Regenrückhaltebeckens und einer neuen Grabenverbindung oberhalb der Straße „Am Stümmel“ gesichert werden kann. Ebenso kann die o.g. Erweiterungsfläche an die Entwässerung angeschlossen werden. Das Vorkonzept ist als Anlage 4 beigelegt.

Des Weiteren wurde in der Zwischenzeit das Lärmschutzgutachten erarbeitet, das als Anlage 5 beigelegt ist. Die Berechnung der Geräuschbelastung durch den öffentlichen Straßenverkehr (Westersteder Straße) ergibt eine Einhaltung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete. In Bezug auf die Einwirkung gewerblicher Geräuschimmissionen durch die benachbarten betrieblichen Anlagen, der Baumschulbetrieb Hemmje sowie die Biker-Diele, kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte im Tagzeitraum eingehalten werden. Im Nachtzeitraum wurde im nordöstlichen Grenzbereich des Plangebiets aufgrund der Immissionen der Baumschule Hemmje eine vergleichsweise geringe Überschreitung um bis zu 1 dB(A) ermittelt. Zur Lösung des Konflikts wird eine Zurücknahme der überbaubaren Grundstücksfläche vorgeschlagen, sodass in einem kleinen Teilbereich lediglich eine Gartennutzung anstatt einer Wohnnutzung möglich ist. Dies betrifft den nachstehenden Bereich:



Die Verfahrens- und Abwägungsvorschläge des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind als Anlage 6 beigefügt.

Die Verwaltung schlägt vor, den Verfahrens- und Abwägungsvorschlägen zuzustimmen und legt damit den Antrag auf Erweiterung des Geltungsbereiches erneut zur Beschlussfassung vor, um nachfolgend die Veröffentlichung im Internet nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchführen zu können.



Finanzielle Auswirkungen:

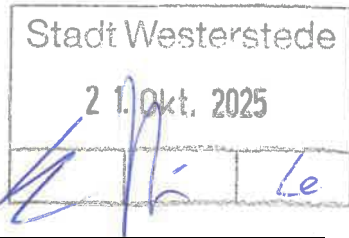
Keine. Vorhabenträger ist die Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Anlagen:

1. Antrag
2. Unterlagen Informationsvorlage Nr. 24/1732 – Altersgerechtes Wohnen in Ocholt; Antrag des OBV Ocholt e.V.
3. Protokollierung Bauausschuss 24.11.2026
4. Vorkonzept Oberflächenentwässerung
5. Lärmschutzgutachten
6. Tabelle mit Abwägungs- und Verfahrensvorschlägen
7. Planzeichnung Bebauungsplan 136 (wird nachgereicht)

Unterschrift Amtsleiter

IE: 20.10.25 le



Stadt Westerstede
Dezernat III
Herrn Leffers
Am Markt 2

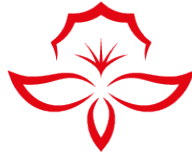
26655 Westerstede

Neuenburg, 20.10.2025

Sehr geehrter Herr Leffers,

als Eigentümerin der Fläche Flur 65, Flurstück 66/17 beantrage ich die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung von Bauland, um Wohnungsbau für Senioren möglich zu machen. Die Zentrums Lage der Fläche in Nähe der Deutschen Bahn und anderer öffentlicher Verkehrsmittel, zu Banken und zu anderen Einzelhändlern, bietet sich hervorragend an, um Wohneinheiten ganz speziell für Senioren zu bauen. Da die Stadt Westerstede auf den gegenüber liegenden Flächen bereits Bauland ausgewiesen hat, würde sich eine Überplanung unserer Fläche anbieten. Sollten Sie noch Fragen haben, stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Westerstede

Kreisstadt im Grünen

Informationsvorlage

24/1732

öffentlich

Stadt Westerstede

Der Bürgermeister

Gesehen:

Kämmerer _____ Allg. Vertr. _____ BGM _____

Betreff

Altersgerechtes Wohnen in Ocholt; Antrag des OBV Ocholt e. V.

Sachbearbeitende Dienststelle:

Leitung Dezernat II

Datum

13.09.2024

Sachbearbeitung:

Rico Busch

Beteiligte Dienststellen:

Beratungsfolge

Sozialausschuss ()

Sitzungstermin

01.10.2024

Status

Ö

Sachverhalt:

Der OBV e.V. bittet um Behandlung der o. g. Thematik. Durch die künftige Ortsentwicklung am Burnhörn stellt sich die Fragestellung, in welchem Umfang und in welcher Art die Flächen für ein senioren- u. altersgerechtes Wohnen zur Verfügung gestellt werden können.

Es wird auf den beigefügten Antrag des OBV Ocholt e. V. verwiesen.

Anlagen:

Unterschrift Amtsleiter

13.09.24 Jm

Stadt Westerstede
Herrn Rico Busch
Am Markt 1
26655 Westerstede

Nutzung und Bebauung der Flächen am Burnhörn
Senioren- und altersgerechtes Wohnen

13.09.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Busch,

die im Kalenderjahr 2022 durchgeführte Umfrage in Ocholt-Howiek, sowie die Infoveranstaltung am 27.05.2024 mit Herrn Ingo Lefers, von der Stadt Westerstede haben gezeigt, dass in Ocholt-Howiek ein Bedarf an Baugrundstücken für junge Familien und solche, die es werden wollen besteht.

Genauso wichtig und unbedingt erforderlich sehen wir in Ocholt-Howiek den Bedarf an senioren- und altersgerechtem Wohnen. Die ehemalige Brünjes Fläche reicht fast bis an den Ortskern mit Bahnhof, Ärzten, Supermarkt und Banken und ist hierfür somit ideal gelegen.

Hier wünschen wir uns verschiedene Wohnformen. Einmal kleine Reihenhäuser mit kleinem Garten/Terasse, betreutes Wohnen in Mehrfamilienhäusern, wobei die Anzahl der Wohnungen nicht über acht liegen sollten und Seniorenwohngemeinschaften.

Wohnsilos, wie sie im Orchideenkamp stehen, passen nicht zu Ocholt-Howiek.

Wir würden uns freuen, wenn dafür Investoren gefunden werden.

Mit freundlichen Grüßen

Margarethe Siefkes

OBV Ocholt e. V.

Beschlussauszug

Sitzung des Sozialausschusses vom 01.10.2024

Öffentlicher Teil:

8. Altersgerechtes Wohnen in Ocholt; Antrag des OBV Ocholt e. V. Vorlage: 24/1732

Ratsherr Lukoschus bewertet den Antrag des OBV positiv. Es müssten, neben zum Ort passende Pflegeeinrichtungen und Einrichtungen zum betreuten Wohnen, auch generationsgerechte Wohngelegenheiten geschaffen werden. Ocholt sei aufgrund der verfügbaren Flächen, des Bahnhofes und der (hinter dem Projekt stehenden) Bevölkerung prädestiniert für entsprechende Baumaßnahmen. Ocholt könne hierbei langfristig als Musterbeispiel dienen. Grundsätzlich wäre dies aber auch für alle anderen Ortschaften wünschenswert. Als Sozialausschuss solle hier ein positives Signal, auch für den Bauausschuss, gesetzt werden. Eine weitere Ideenentwicklung und Beratung solle unter Beteiligung der Ortsgemeinschaft und eventuell auch über einen Arbeitskreis aus der Politik erfolgen.

Herr Busch betont, dass der Antrag des OBV als erster Anstoß für den Austausch zu dieser Thematik angesehen werden könne. Über die Maßnahmen müsse über einen längeren Zeitraum hinweg beraten werden. Daher ginge es hier zunächst nur eine grundsätzliche Information und einen ersten Austausch. Zu gegebener Zeit erfolgen dann die weiteren Beratungen.

Ratsherr Kroon weist darauf hin, dass dies eine große Chance für Ocholt darstellen könne. Seit Jahren gebe es in Ocholt Bedarf für Wohnbebauung. Vor diesem Hintergrund habe der gestrige Bauausschuss die Weichen für weitere Wohnbebauung in Ocholt gestellt. Dies betreffe jedoch insbesondere den Neubau von klassischen Einfamilienhäusern. Hervorzuheben sei die gute Flächenverfügbarkeit in Ocholt. Er könne die Nutzung dieser Flächen im Sinne des Antrages nur unterstützen und die Ocholter Einwohner dazu aufrufen, sich Gedanken über die konkrete Ausgestaltung zu machen. Es seien viele verschiedene Varianten denkbar und es solle ein gemeinsamer Prozess mit Einbeziehung der Bürger angestrebt werden.

Herr Ockenga spricht sich im Namen des Seniorenbeirates ebenfalls für die Bemühungen um altersgerechtes Wohnen aus und sagt seine Unterstützung diesbezüglich zu. Bedauerlicherweise seien in der Vergangenheit landesweit einige Projekte gescheitert. Er würde daher eine offene und flexible Beratung der Angelegenheit befürworten.

Aus Sicht von Ratsfrau Kundt-Bergmann gebe es überall noch starke Defizite im Bereich des altersgerechten Wohnens. Der Antrag des OBV könne daher sicherlich einige Diskussionen

anregen. Die Beteiligung der Ocholter Bürger sehe sie dabei als sinnvoll an. Auch Überlegungen im Hinblick auf Mehrgenerationenwohnen seien sinnvoll. Eine schnelle Umsetzung wäre im Hinblick auf den bestehenden Bedarf wünschenswert.

Ratsfrau Schnieder berichtet, dass derzeit viele ältere Ocholter Bürger den Ort verlassen müssen, da keine passende Wohnmöglichkeit gegeben sei. Der Vorschlag sei daher zu befürworten.

Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.
Westerstede, den 10. November 2025

Verteiler
☐ Dezernat I
☐ Dezernat II
☐ Dezernat III

Stadt Westerstede
Der Bürgermeister

Beschlussauszug

Sitzung des Bauausschusses vom 24.11.2025

Öffentlicher Teil:

- 5. 147. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 136 - Ocholt, Burnhörn Nord, mit örtlichen Bauvorschriften - Erweiterung des Plangebietes**
Vorlage: 24/1729-01

Der stellv. Ausschussvorsitzende verweist auf die Beschlussvorlage Nr. 24/1729-01 und bittet Herrn Leffers um ergänzende Erläuterungen.

Herr Leffers erläutert, dass dieser TOP heute eigentlich nicht zur Beratung angestanden hätte, da die Planungen zur Entwässerung noch weiter vertieft werden müssten. Die Stadt habe einen Antrag für die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Altenwohnungen erhalten, was die Möglichkeit gibt, die Entwässerung gleich für diese Erweiterung mit zu planen. Derzeit sei die Beratung im Ausschuss nur erforderlich, damit die Grundsatzfrage für oder gegen eine Planung geklärt werde.

Ratsherr Piepers weist auf die ohnehin schon bestehenden Entwässerungsprobleme hin. Auch müsse bei den Planungen berücksichtigt werden, dass es mehrere Hofstellen in diesem Bereich gebe, die den historischen Kern von Ocholt bilden. Weiter müsse festgelegt werden, dass das altersgerechte Wohnen für lange Zeit gesichert werde und sich nicht durch Vererbungen o.ä. auf Dauer normales Wohnen daraus entwickle.

Ratsherr Kroon sieht eine Notwendigkeit einer Planung von Flächen für Wohnbebauung für Ocholt. Hier gäbe es aber noch weiteren Beratungsbedarf und er sehe noch keine Grundsatzentscheidung für die Erweiterung dieses Gebietes. Er stellt einen Antrag auf Vertagung eines Beschlusses auf eine der nächsten Bauausschuss-Sitzungen. Die Verwaltung solle beauftragt werden, zunächst noch weitere Gespräche zu führen.

Ratsherr Schmidt-Berg stimmt einer Vertagung des Beschlusses zu, um die offenen Punkte abarbeiten zu können. Der Bedarf an Wohnbebauung und altersgerechtes Bauen in Ocholt müsse aber beachtet werden.

Der stellv. Ausschussvorsitzende fasst den Antrag zusammen, die Entscheidung über die Erweiterung des Geltungsbereiches auf eine der nächsten Bauausschuss-Sitzungen zu vertagen. Hierüber und über den Auftrag an die Verwaltung, die erforderlichen Gutachten einzuholen, lässt er abstimmen.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig

Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.
Westerstede, den 12. Mai 2026

Verteiler
☐ Dezernat I
☐ Dezernat II
☐ Dezernat III

Stadt Westerstede
Der Bürgermeister



INGENIEURBÜRO

STRASSEN- & TIEFBAU

VORKONZEPT

OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

B-Plan Nr. 136 Wohngebiet „Burnhörn“

Stadt Westerstede, OT Ocholt

SEG Stadtentwicklungsgesellschaft GmbH



INGENIEURBÜRO

STRASSEN- & TIEFBAU

VORKONZEPT OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

B-Plan Nr. 136
Wohngebiet „Burnhörn“
Stadt Westerstede, OT Ocholt

SEG Stadtentwicklungsgesellschaft GmbH
Am Markt 2, 26655 Westerstede

Ingenieurbüro für Straßen - und Tiefbau
Tjardes · Rolfs · Titsch PartG mbB
Nordfrost-Ring 21, 26419 Schortens
04461 / 7591 – 0
inf@ist-planung.de

Dipl.-Ing. (FH) Horst Rolfs
Dipl.-Ing. (FH) Katja Balke
Neele Onken

PNr. 2851

MAI 2026

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A – VORHABENS BESCHREIBUNG

1. Erläuterungsbericht

Teil B - PLANTEIL

2. Übersichten

2.1	Übersichtskarte	M. 1 : 50.000
2.2	Übersichtslageplan	M. 1 : 5.000
2.3	Übersicht Ableitungsweg / Gewässerkarte	M. 1 : 10.000

3. Entwässerungspläne

3.1	Vorkonzept Oberflächenentwässerung	M. 1 : 2.000
3.2	Regenwasserkanal Bestand	M. 1: 500
3.3	Schmutzwasserkanal Bestand	M. 1: 500



Teil A

VORHABENS BESCHREIBUNG





INGENIEURBÜRO

STRASSEN- & TIEFBAU

ERLÄUTERUNGSBERICHT

B-Plan Nr. 136

Wohngebiet „Burnhörn“

Stadt Westerstede, OT Ocholt

**VORKONZEPT
OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Darstellung des Vorhabens	1
1.1	Vorhabenträger	1
1.2	Planverfasser	1
1.3	Aufgabenstellung.....	1
2.	Oberflächenentwässerung.....	1
3.	Zusammenfassung	2

1. Darstellung des Vorhabens

1.1 Vorhabenträger

Bauherr der geplanten Erschließung des BP-Nr. 136 Wohngebiet „Burnhörn“ ist die SEG Stadtentwicklungsgesellschaft GmbH, Am Markt 2, 26655 Westerstede. Ansprechpartner ist Herr Stefan Hots, Tel. 04488 / 55-422.

1.2 Planverfasser

Planverfasser ist das Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes · Rolfs · Titsch PartG mbB mit Sitz am Nordfrost-Ring 21 in 26419 Schortens. Tel.: 04461/ 7591-0.

1.3 Aufgabenstellung

Die SEG Stadtentwicklungsgesellschaft GmbH plant in Westerstede im Ortsteil Ocholt ein neues Wohngebiet zu erschließen. Die geplante Wohnbebauung befindet sich nördlich der Straße Burnhörn und östlich der Westersteder Straße (L 820). Im Norden grenzt die Baumschule Hemmje an das neue Baugebiet, im Westen befindet sich Bestandswohnungsbebauung.

Im Zuge der Erschließung dieses Areals sollen auch Bauplätze auf dem Flurstück 66/24 südlich der Straße Burnhörn als Erweiterungsfläche berücksichtigt werden.

Der Bereich wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Für die Erschließung als Wohnbebauung müssen Flächen befestigt werden (Verkehrsflächen und Grundstücksbebauung). Die Erfassung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers müssen neu geordnet werden.

2. Oberflächenentwässerung

Ein wesentliches Anliegen moderner Siedlungsentwässerung ist es, Niederschlagswasser von befestigten Flächen weitestgehend in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen.

Niederschlagswasser sollte möglichst am Ort des Anfalles entsorgt werden. Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz ist eine Regenwasserversickerung allen anderen Entsorgungsvarianten vorzuziehen. Hierdurch wird eine Grundwasserneubildung gefördert.

Ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich bzw. gestattet, so ist eine geregelte Ableitung, Rückhaltung und Behandlung vorzusehen.

Das anfallende Regenwasser im Planungsgebiet einschließlich der Erweiterungsfläche südlich der Straße Burnhörn soll in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und anschließend gedrosselt in das weiterführende Grabensystem abgeleitet werden. Die Rückhalteeinrichtung kann als Becken oder als Stauraumgraben ausgebildet werden und soll sich im nördlichen Bereich des geplanten Baugebietes befinden.

An der nördlichen Grenze des Baugebietes befindet sich zwischen der geplanten Rückhalteeinrichtung und der Baumschule Hemmje ein Entwässerungsgraben. Dort erfolgt die gedrosselte Einleitung des gesammelten Oberflächenflächenwassers, so dass nur der bisher übliche landwirtschaftliche Abfluss dem Graben zugeleitet wird. Ggf. muss der Graben im Zuge der Baumaßnahme aufgereinigt und die Böschung neu profiliert werden.

Der vorhandene Entwässerungsgraben führt das Regenwasser östlich an der Baumschule Hemmje vorbei. Das Regenrückhaltebecken der Baumschule ist ebenfalls an diesen Grabenabschnitt angeschlossen. Um im Falle eines Starkregenereignisses einen Wassereintrag in dieses RRB zu verhindern, wird zwischen dem Regenrückhaltebecken und dem Entwässerungsgraben eine Rückstauklappe installiert.

Im weiteren Verlauf schließt der Graben über einen Durchlass an den Ocholter Graben mit westlicher Fließrichtung an. Der vorhandene Durchlass befindet sich unter einem Wirtschaftsweg zwischen Pflanzfeldern der Baumschule Hemmje. Dieser Durchlass zeigte sich bei einer Ortsbegehung beschädigt und verstopft. Der Durchlass muss wieder ordnungsgemäß hergestellt werden, um eine Weiterleitung des Oberflächenwassers zu gewährleisten.

Der Ocholter Graben verläuft bis zur Westersteder Straße (L 820). Hier befindet sich zwischen den RW-Schächten 25981001 und 25981002 ein Durchlass DN 500. Das Oberflächenwasser wird im Bestand über diesen Durchlass in einen Regenwasserkanal DN 500 in der Straße „Auf dem Stümmel“ geleitet. Das bestehende System ist allerdings an der Auslastungsgrenze.

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes soll für den weiteren Ableitungsweg ab dem Bestandsschacht RW 25981002 ein neuer Entwässerungsgraben nördlich der Bestandsbebauung „Auf dem Stümmel“ hergestellt werden. Dieser neue Graben erhält einen Anschluss an den Wasserzug von Osterfeld, so dass das anfallende Oberflächenwasser aus dem geplanten Baugebiet ordnungsgemäß abgeleitet werden kann, ohne das bestehende RW-System zu belasten.

3. Zusammenfassung

Das Vorkonzept zur Entwässerung der geplanten Wohnbebauung „Burnhörn“ dient als Diskussionsgrundlage im Zuge des B-Plan-Verfahrens für die Erstellung des Oberflächenentwässerungskonzeptes. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden im weiteren Planungsverlauf konkretisiert und in einem OEK zusammengeführt.

Aufgestellt: Dipl.-Ing. (FH) Katja Balke

Schortens, Mai 2026

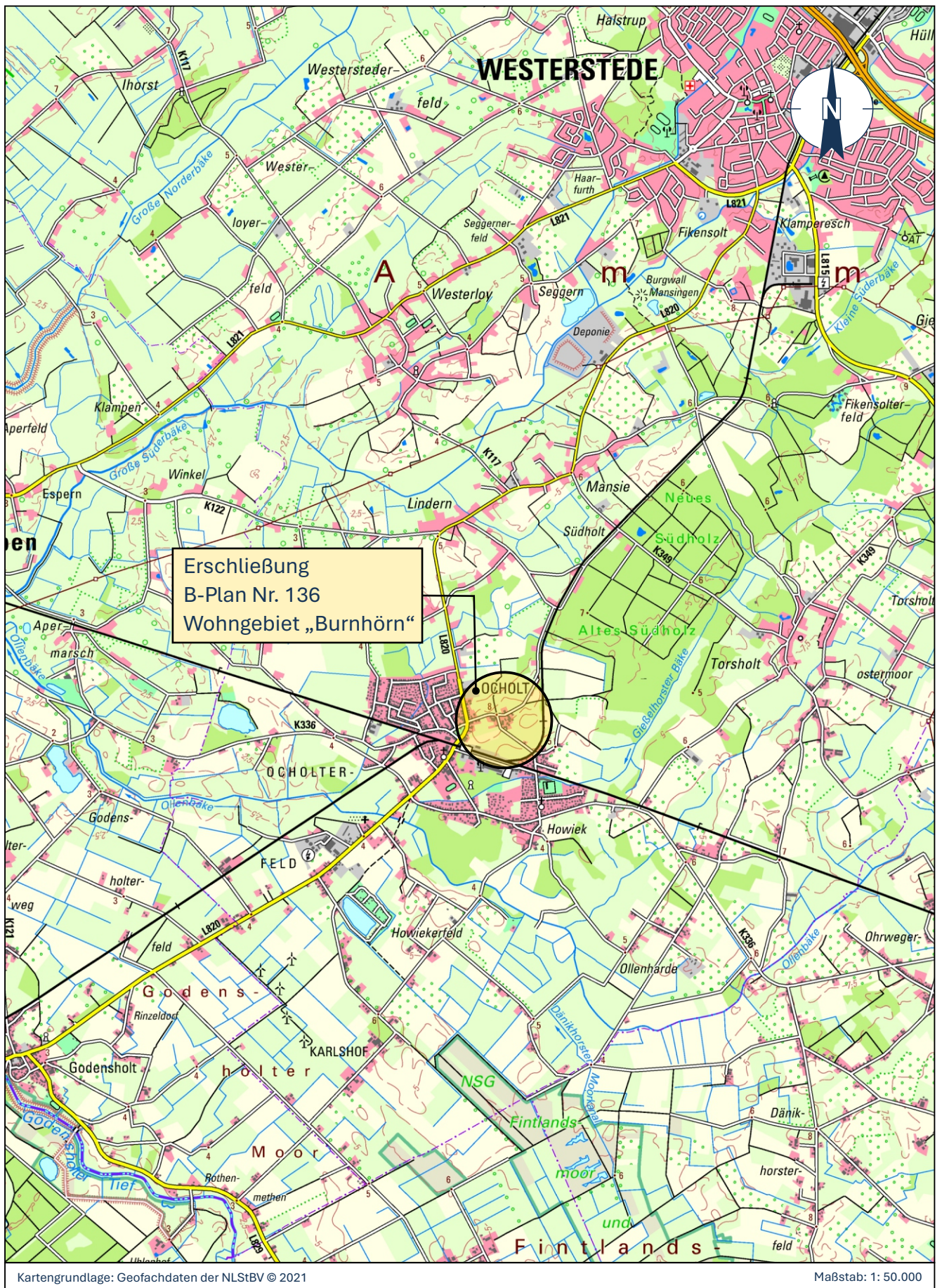
Dipl.-Ing. (FH) Horst Rolfs



Teil B

PLANTEIL





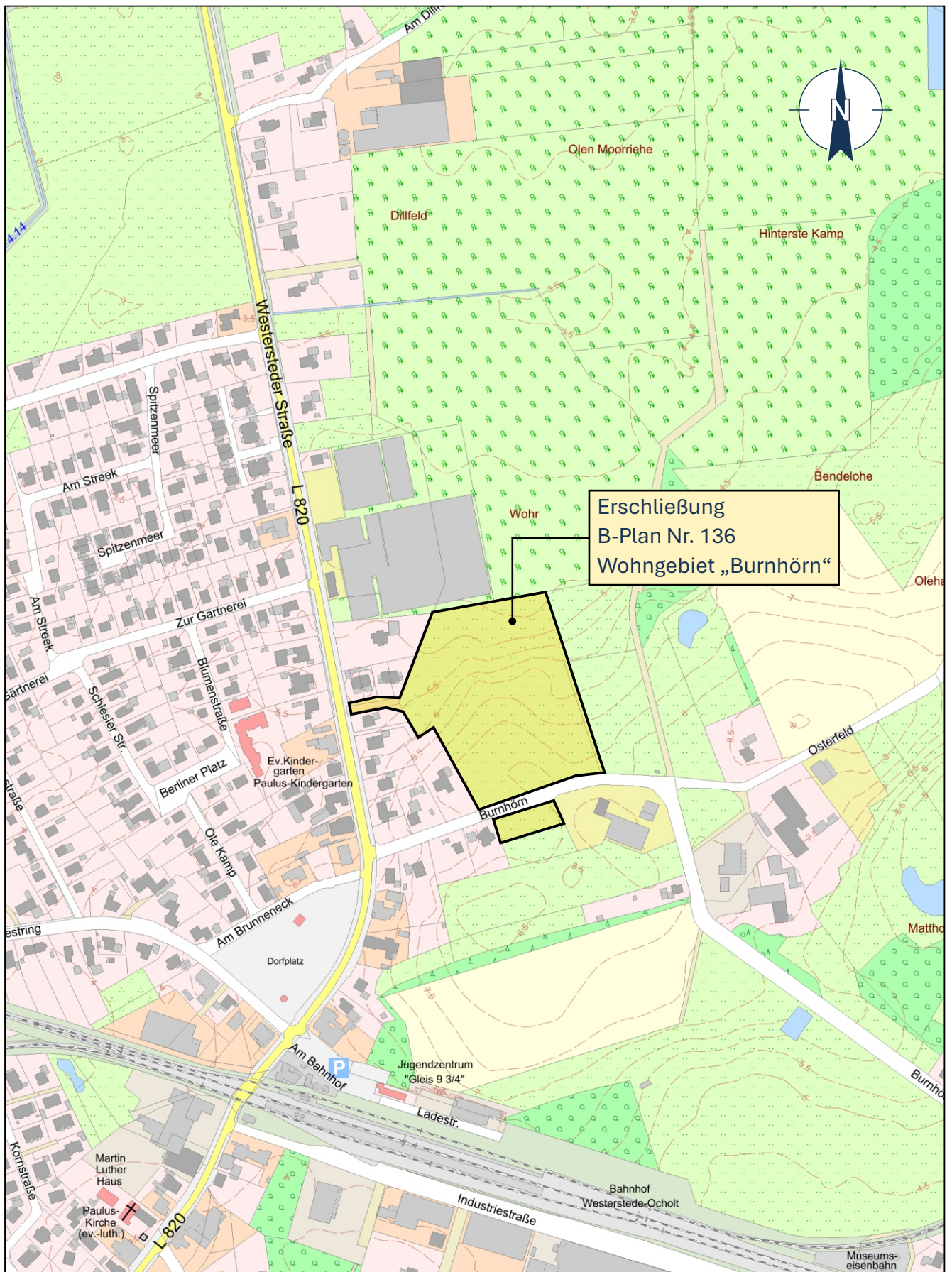
SEG GmbH, Stadt Westerstede
B-Plan Nr. 136
Wohngebiet „Burnhörn“ - OT Ocholt



Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB
Nordfrost-Ring 21 Tel. 04461 / 7591-0
26419 Schortens www.ist-planung.de

2.1 Übersichtskarte

Projektnr.:
2851
Datum:
07.05.26
Zeichner:
LO
Bearbeiter:
KBA



Kartengrundlage: Geofachdaten der NLStBV © 2021

Maßstab: 1: 5.000

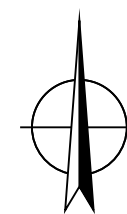
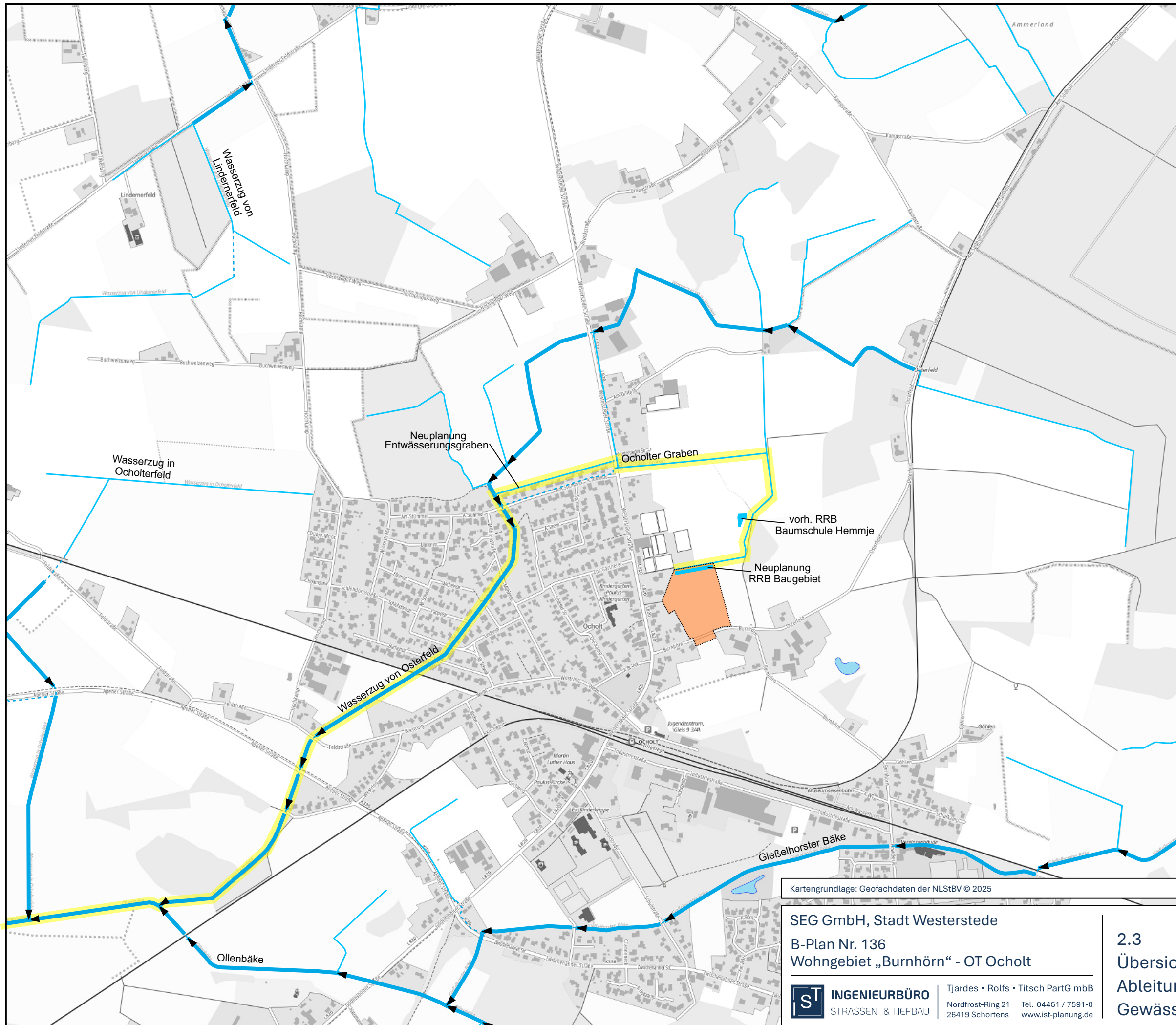
SEG GmbH, Stadt Westerstedt
B-Plan Nr. 136
Wohngebiet „Burnhörn“ - OT Ocholt



Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB
Nordfrost-Ring 21 Tel. 04461 / 7591-0
26419 Schortens www.ist-planung.de

2.2 Übersichtslageplan

Projektnr.:
2851
Datum:
07.05.26
Zeichner:
LO
Bearbeiter:
KBa



0 0,13 0,25 0,5 km

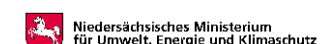
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen.

© 2025



Maßstab: 1:5.000

Datum: 20.10.2025



Legende

Gewässernetz

- Bundeswasserstraße
- Landeswasserstraße
- Verordnungsgewässer
- sonstiges Gewässer
- Graben
- bedeckter Verlauf
- Laufverbindung
- Gewässerflächen

Legende:

- Baugebiet
- geplanter Ableitungsweg

Kartgrundlage: Geofachdaten der NLStBV © 2025

Maßstab: 1: 10.000

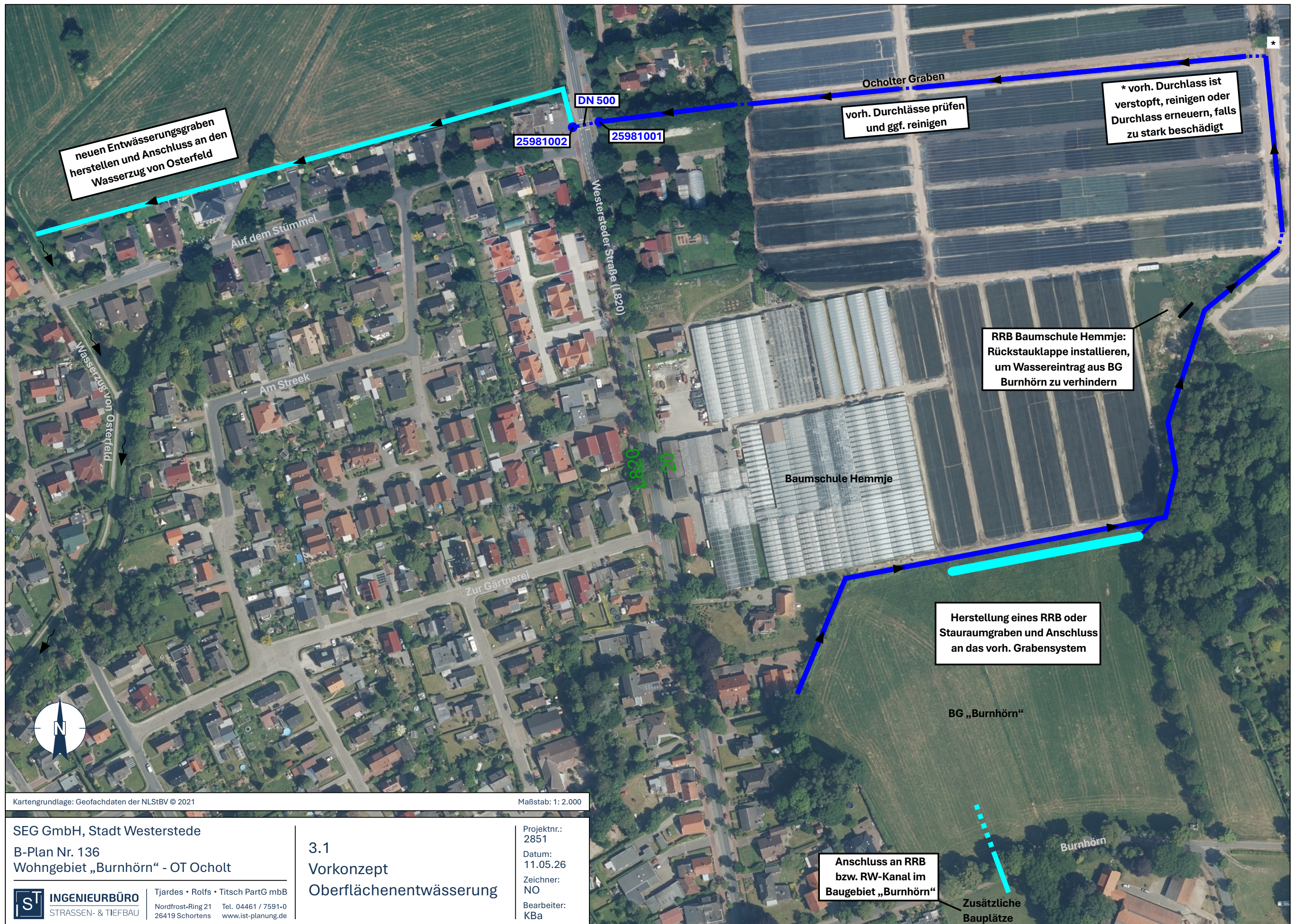
SEG GmbH, Stadt Westerstede
B-Plan Nr. 136
Wohngebiet „Burnhörn“ - OT Ocholt

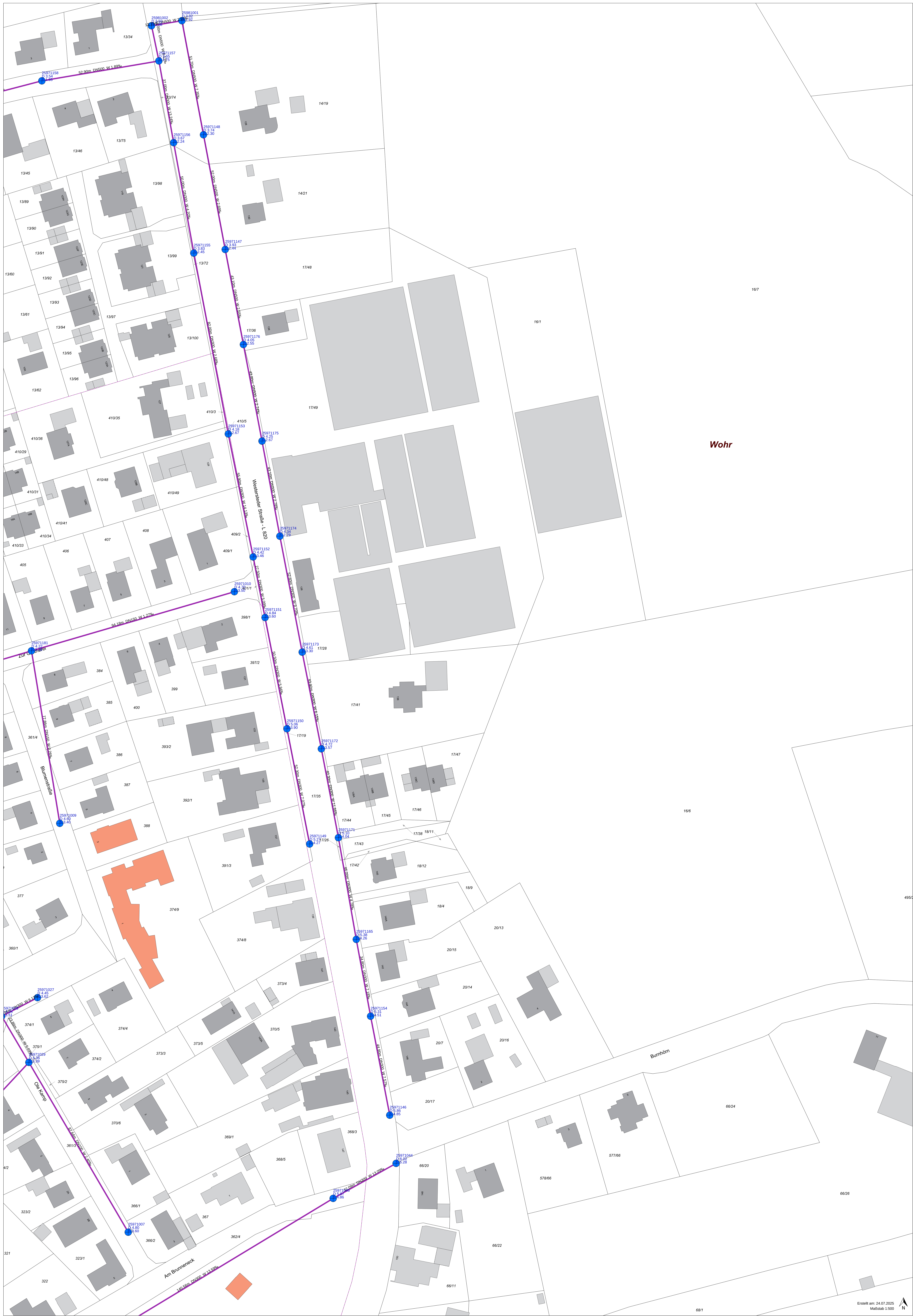


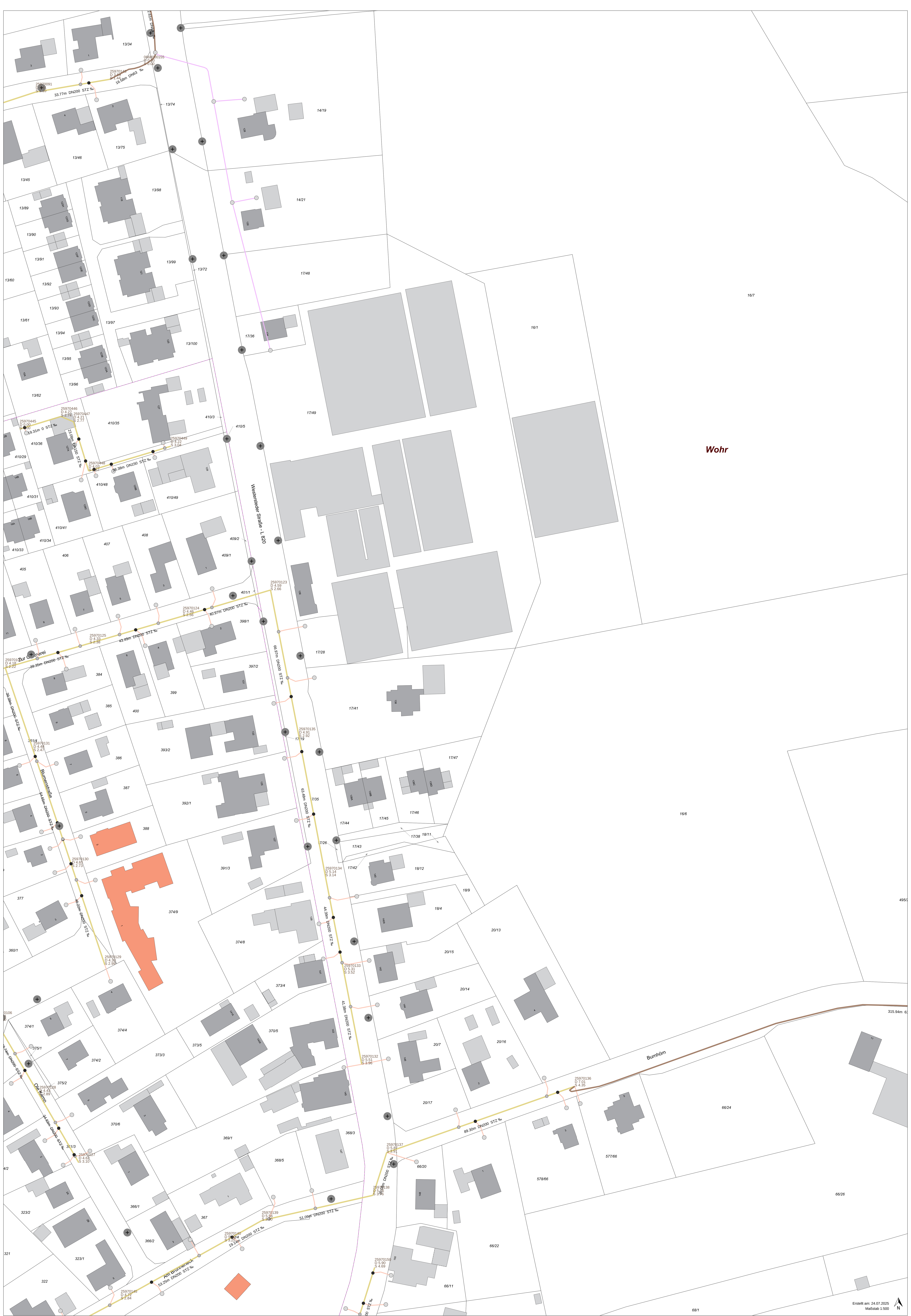
Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB
Nordfrost-Ring 21 Tel. 04461 / 7591-0
26419 Schortens www.ist-planung.de

2.3
Übersicht
Ableitungsweg /
Gewässerkarte

Projektnr.:
2851
Datum:
11.05.26
Zeichner:
NO
Bearbeiter:
KBa









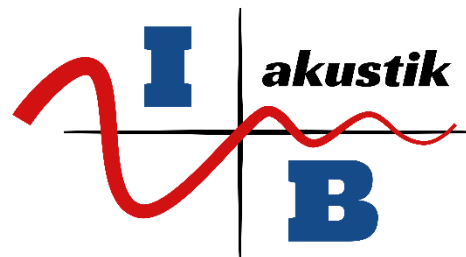
INGENIEURBÜRO

STRASSEN- & TIEFBAU

Nordfrost Ring 21
26419 Schortens

Tel +49 (0)4461 75910

www.ist-planung.de



Schalltechnisches Gutachten

im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 136 „Burnhörn“
der Stadt Westerstede

Bericht-Nr.: 379-25-a-hi

Ausstellungsdatum: 17. Dezember 2025

Autor: Dipl.-Ing. (FH) Heiko Ihde
E-Mail: ihde@ib-akustik.de

Auftraggeber: SEG GmbH
Am Markt 2
26215 Wiefelstede

Berichtsumfang: 36 Seiten

geprüft durch

Dipl.-Ing. (FH) Heiko Ihde

Dipl.-Ing. (FH) Jan Brüning

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	3
2. Literatur- / Unterlagenverzeichnis.....	5
3. Beurteilungsgrundlagen.....	8
3.1. DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau.....	8
3.2. TA Lärm.....	9
3.3. MALP nach DIN 4109	10
3.4. Untersuchungsgebiet / Immissionsorte.....	10
4. Schallausbreitungsberechnung.....	11
4.1. Gewerbelärm.....	11
4.1.1 Rechnerische Grundlagen	11
4.1.2 Gewerbliche Vorbelastung Biker-Diele	11
4.1.3 Gewerbliche Vorbelastung Baumschule Hemmje	12
4.1.3.1. Lieferverkehr	13
4.1.3.2. Radlader- und Treckerbetrieb auf den Außenflächen	16
4.1.3.3. Außenaggregat Kühlzelle	16
4.1.3.4. Automatisierte Bewässerungsanlage	17
4.1.4 Rechenergebnisse und Beurteilung.....	21
4.2. Verkehrslärm.....	24
4.2.1 Rechnerische Grundlagen	24
4.2.2 Schallemissionen der öffentlichen Verkehrswege	24
4.2.3 Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche.....	26
5. Anforderungen an den passiven Schallschutz	28
6. Vorschläge für textliche Festsetzungen.....	30
7. Qualität der Prognose	31
8. Zusammenfassung	32
Anhang A – Fotos der Ortsbegehung.....	33
Anhang B – Verkehrszählzeiten 2021 der L 820	36

1. Aufgabenstellung

Die Stadt Westerstede plant mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 136 „Burnhörn“ die Ausweisung neuer Wohnnutzungsflächen im nordöstlichen Teil der Ortschaft Ocholt. Das Plangebiet befindet sich östlich der L 820 – *Westersteder Straße* und grenzt südlich direkt an das Gelände des ansässigen Baumschulbetriebs *Hemmje* an der Straße *Am Dillfeld 5*. Südöstlich befindet sich im Abstand von ca. 130 Metern ein Motorradgeschäft mit Werkstattbereich, die *Biker-Diele*. Abbildung 1 zeigt einen Übersichtsplan mit dem gekennzeichneten Geltungsbereich und der weiteren Umgebung. Abbildung 2 zeigt eine Entwurfsplanzeichnung des Bebauungsplans mit dem Geltungsbereich.

Die *I+B Akustik GmbH* ist beauftragt worden eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen, in welcher anhand einer Schallausbreitungsberechnung eine Beurteilung der zukünftigen gewerblichen Geräuschbelastung durch das geplante Vorhaben auf die umliegende Wohnbebauung nach TA Lärm /2/ dargelegt wird. Im Falle von immissionsschutzrechtlichen Konflikten werden entsprechende Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Außerdem ist die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschbelastung auf dem Plangebiet durch den öffentlichen Straßenverkehr nach DIN 18005 durchzuführen. Auf Basis der ermittelten Beurteilungspegel im Tag- und Nachtzeitraum wird das Plangebiet gemäß den Vorgaben der DIN 4109-1 / -2 in maßgebliche Außenlärmpegel (MALP) eingeteilt.

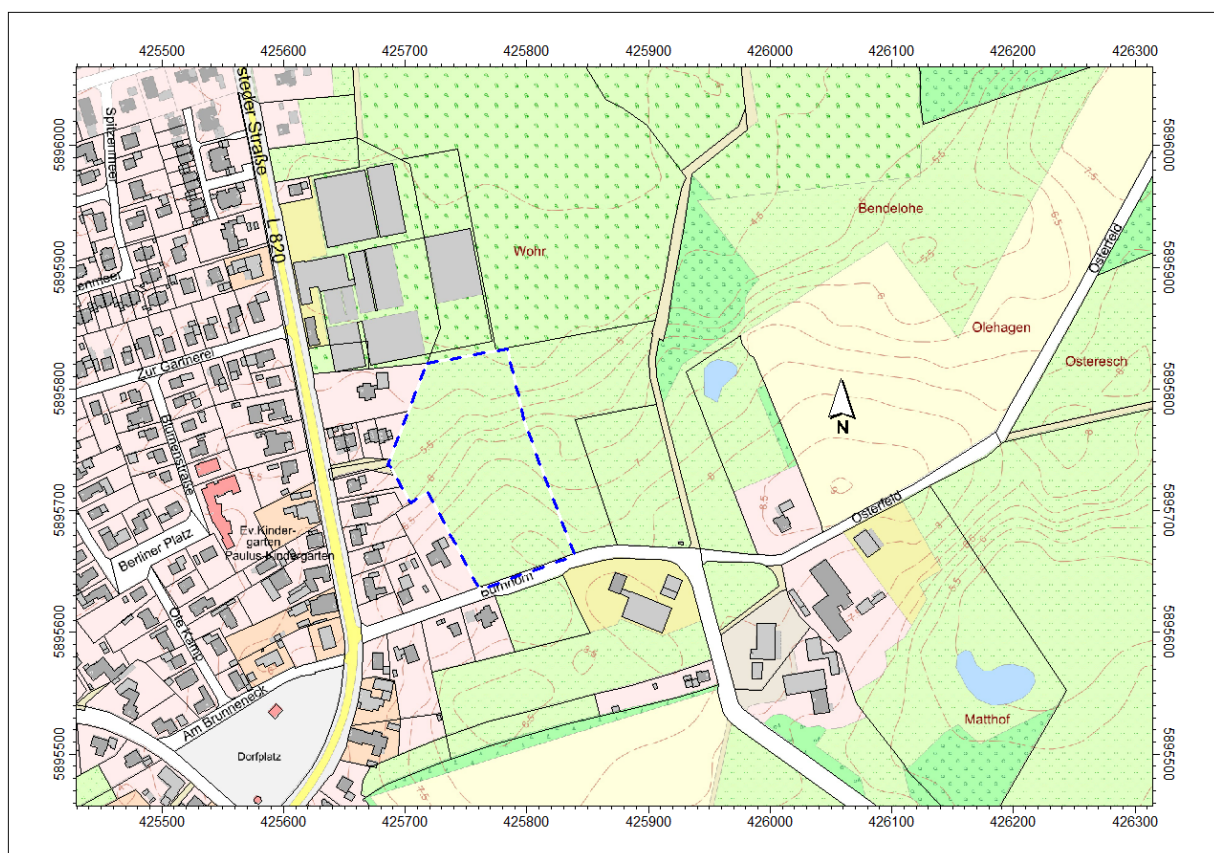


Abbildung 1: AK25-Karte mit dem Vorhabengebiet und der weiteren Umgebung, Quelle: /25/.

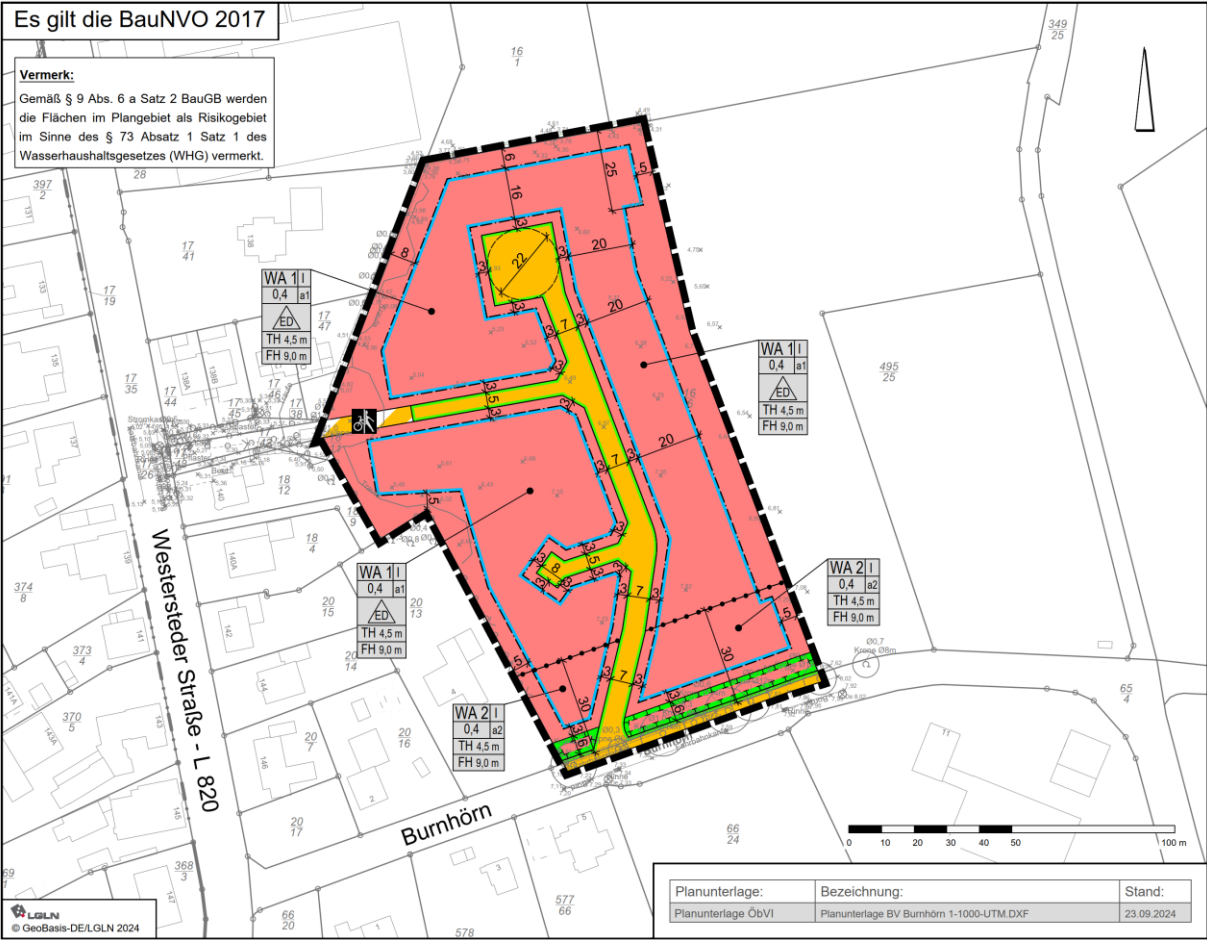


Abbildung 2: Entwurfszeichnung des Bebauungsplans Nr. 136, Quelle: /20/.

2. Literatur- / Unterlagenverzeichnis

/1/ **BImSchG**

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in aktueller Fassung.

/2/ **16. BImSchV**

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334).

/3/ **TA Lärm**

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) in aktueller Fassung.

/4/ **LAI-Hinweise**

zur Auslegung der TA Lärm (Fragen und Antworten zur TA Lärm) in der Fassung des UMK-Umlaufbeschlusses 13/2023, Stand 24.02.2023, Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI).

/5/ **DIN 18005 inkl. Beiblatt 1**

„Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2023; DIN 18005 Beiblatt 1, „Schalltechnische Orientierungswerte für städtebauliche Planung“, Juli 2023, Berlin, Beuth Verlag GmbH.

/6/ **BauNVO**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

/7/ **BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 | Nr. 257).

/8/ **BVerwG 4 CN 2.06**

Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 22.03.2007.

/9/ **BVerwG 4 BN 59.09**

Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.02.2010.

/10/ **Bayerische Parkplatzlärmstudie**

Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen; 6. vollständig überarbeitete Auflage; Schriftenreihe Heft 89; Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Augsburg, 2007.

- /11/ **Hinweise zur Anwendung der Parkplatzlärmstudie (6. Auflage) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt – hier: Maximalpegelkriterium**, Bayrisches Landesamt für Umweltschutz, Augsburg, Februar 2025.
- /12/ **RLS-19**
Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2019.
- /13/ **Technischer Bericht: LKW-Studie: Untersuchung von Geräuschemissionen durch logistische Vorgänge von Lastkraftwagen**, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Lärmschutz in Hessen, Heft 3, Wiesbaden, 2024.
- /14/ **DIN ISO 9613-2**
„Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“, Beuth Verlag, Berlin, Oktober 1999.
- /15/ **DIN EN ISO 12354-4**
„Bauakustik – Berechnung der akustischen Eigenschaften von Gebäuden aus den Bauteileigenschaften – Teil 4: Schallübertragung von Räumen ins Freie“, Beuth Verlag, Berlin, November 2017.
- /16/ **DIN 45691**
„Geräuschkontingentierung“, Beuth Verlag, Berlin, Dezember 2006.
- /17/ **DIN 4109-1**
„Schallschutz im Hochbau – Teil 1, Mindestanforderungen“, Beuth Verlag, Januar 2018.
- /18/ **DIN 4109-2**
„Schallschutz im Hochbau – Teil 2, Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Beuth Verlag, Januar 2018.
- /19/ **IMMI 2025**
Software zur Berechnung von Geräuschemissionen, Firma *Wölfel Engineering GmbH + Co. KG*, Höchberg.
- /20/ **Planungsunterlagen zum Bauleitplanverfahren** der Stadt Westerstede
(Bebauungsplan Nr. 136, Schalltechnischer Bericht Nr. LL15922.1/01 der *ZECH Ingenieurgesellschaft mbH* vom 22.01.2021), übermittelt durch den Auftraggeber per E-Mail im Juli 2025.
- /21/ **Ortstermin am 09.10.2025** zur Aufnahme der örtlichen Gegebenheiten und betrieblichen Abläufe auf dem Gelände der Baumschule Hemmje.
- /22/ **Schalltechnischer Bericht Nr. LL15922.1/01**, *ZECH Ingenieurgesellschaft mbH*, 22.01.2021.
- /23/ **Verkehrsmengenkarten 2021 des Landes Niedersachsen**, zuletzt abgerufen im Oktober 2025.

- /24/ **Verkehrsprognose 2040**, *Bundesministerium für Digitales und Verkehr* 2024. Band 1.1 Z:
Verkehrsprognose 2040 – Gesamtüberblick, Stand 24.10.2024 (Version 1.0).
- /25/ **OpenGeoData des LGLN Niedersachsen**, © GeoBasis-DE/LGLN 2025, Lizenz
„Creative Commons“: CC-BY 4.0, zuletzt abgerufen im September 2025.

3. Beurteilungsgrundlagen

3.1. DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau

Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei der Beurteilung von Geräuschemissionen die DIN 18005 /5/ herangezogen. In Abhängigkeit von der Schutzwürdigkeit eines Baugebiets, welche sich aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO) /2/ sowie dem Baugesetzbuch (BauGB) /7/ ableitet, sind entsprechende Orientierungswerte zuzuordnen. Diese Werte ergeben sich aus dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 und sind als wünschenswerte Zielwerte zu verstehen. Bei Einhaltung dieser Zielwerte kann in Abhängigkeit der Baugebietsart prinzipiell von einem angemessenen Lärmschutz ausgegangen werden.

Da die Orientierungswerte keine verbindlichen Grenzwerte sind, kann deren Überschreitung im Rahmen einer sachgerechten Abwägung als zumutbar eingestuft werden. Die Zulassung einer Überschreitung der Orientierungswerte kann das Ergebnis einer solchen sachgerechten Abwägung sein. Maßgeblich sind jedoch die Umstände des Einzelfalles (BVerwG 4 CN 2.06 vom 22.03.2007 /8/ und BVerwG 4 BN 59.09 vom 17.02.2010 /9/).

In der nachfolgenden Tabelle sind die im vorliegenden Fall maßgeblichen Orientierungswerte aufgelistet:

Tabelle 1: Orientierungswerte für verkehrsbedingte Geräuschemissionen nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 /5/.

Beurteilungszeiträume	Orientierungswerte Verkehr in dB(A)
	Allgemeine Wohngebiete (WA)
tagsüber 6:00 – 22:00 Uhr	55
nachts 22:00 – 6:00 Uhr	45

3.2. TA Lärm

Die Immissionsrichtwerte für die gewerblichen Geräuschemissionen an Immissionsorten vor schutzbedürftigen Gebäuden sind in der TA Lärm /3/ formuliert. Die Immissionsrichtwerte sind in den Tag- und Nachtzeitraum zu unterteilen, wobei der Tagzeitraum eine Beurteilungszeit von 16 Stunden umfasst (6:00 Uhr – 22:00 Uhr). Maßgebend für die Beurteilung der Nacht (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) ist die volle Nachtstunde (z.B. 5:00 Uhr – 6:00 Uhr) mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt.

Tabelle 2: Richtwerte für Geräuschemissionen aus gewerblichen Anlagen nach TA Lärm /2/.

Beurteilungszeiträume	Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in dB(A) für
	Allgemeine Wohngebiete (WA)
tagsüber 6:00 – 22:00 Uhr	55
nachts 22:00 – 6:00 Uhr	40

Für folgende Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit ist in Wohngebieten (WA und WR) sowie in Kurgebieten bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag von 6 dB zu berücksichtigen:

An Werktagen	06:00 – 07:00 Uhr 20:00 – 22:00 Uhr
An Sonn- und Feiertagen	06:00 – 9:00 Uhr 13:00 – 15:00 Uhr 20:00 – 22:00 Uhr

Die Immissionsrichtwerte gelten auch dann als überschritten, wenn einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen im Tagzeitraum mehr als 30 dB(A) und im Nachtzeitraum mehr als 20 dB(A) über den Immissionsrichtwerten liegen.

3.3. MALP nach DIN 4109

Für die Planung, Bemessung und Ausführung zukünftiger Gebäude ergeben sich die Anforderungen an den passiven Schallschutz aus der DIN 4109-1 /13/. Des Weiteren werden auf der Ebene des Genehmigungs- oder Anzeigeverfahrens o. ä. die konkreten Anforderungen an die bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ mit einer Genauigkeit von 1-dB-Schritten gemäß Gleichung 6 der DIN 4109-1, wie folgt, berechnet:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

$$L_a = \text{Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 /18/}.$$

Tabelle 3: Korrekturwerte $K_{Raumart}$ und Mindest-Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ in Abhängigkeit von der Raumart nach DIN 4109-1 /13/.

Raumart	$K_{Raumart}$ in dB	Mindest-Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	25	35
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	30	30
Büroräume und Ähnliches	35	30

Die Bestimmung der maßgeblichen Außenlärmpegel (MALP) ergibt sich aus den Vorgaben in Abschnitt 4.4.5 der DIN 4109-2 /18/ und entspricht prinzipiell den ermittelten Beurteilungspegeln (im Tag- oder ggf. im Nachtzeitraum) zzgl. 3 dB(A).

Liegt eine Belastung durch unterschiedliche Lärmarten (z. B. durch Straßen- / Schienenverkehr und Gewerbe- / Industrieanlagen) vor, ist die kumulative Wirkung auf das Untersuchungsgebiet nach Abschnitt 4.4.5.7 in /18/ rechnerisch zu berücksichtigen.

3.4. Untersuchungsgebiet / Immissionsorte

Die Berechnung der untersuchungsrelevanten Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebiets erfolgt im vorliegenden Fall anhand von flächenhaften Immissionsrastern. Als Untersuchungshöhe wird das erfahrungsgemäß am stärksten betroffene 1. Obergeschoss (1. OG, Aufpunkthöhe 4,8 m über Oberkante Gelände) rechnerisch geprüft und als Gegenstand der Beurteilung zur Ermittlung der ggf. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen herangezogen.

4. Schallausbreitungsberechnung

4.1. Gewerbelärm

4.1.1 Rechnerische Grundlagen

Die Ermittlung der gewerblich bedingten Geräuschimmissionen erfolgt mit der Software IMMI 2025 /18/. Die Schallausbreitungsberechnung erfolgt nach den Vorgaben der TA Lärm, Abschnitt A.2 /2/.

In der Regel werden für die Schallemissionsdaten der maßgeblichen Schallquellen frequenzabhängige Prognoseansätze verwendet, sodass dementsprechend eine detaillierte Berechnung der Schallausbreitung unter Berücksichtigung der Vorgaben der DIN ISO 9613-2, Abschnitt 6 /13/ in Verbindung mit Anhang A.2.3. Der Bodendämpfungseffekt wird hierbei gemäß Abschnitt 7.3.1 in /13/ ermittelt. Sofern nicht anders beschrieben, wird generell von schallharten Bodenoberflächen ausgegangen. Liegen für die jeweiligen Geräuschquellen nur A-bewertete Summen-Schallleistungspegel als Einzahlwerte vor, wird das alternative Verfahren gemäß Abschnitt 7.3.2 in /13/ für die Bemessung des Bodeneffekts verwendet, in dessen Rahmen die resultierende Dämpfung bei einer Frequenz von 500 Hz abgeschätzt werden.

Die meteorologische Korrektur wird einem Wert von $C_{Met} = 0$ dB zum Ansatz gebracht, wodurch konservativ von Mitwindbedingungen in alle Ausbreitungsrichtungen ausgegangen wird.

4.1.2 Gewerbliche Vorbelastung Biker-Diele

Die *Bikerdiele Ocholt GmbH* ist ein Motorradhändler und -fachgeschäft mit Sitz an der Straße *Burnhörn 16* südöstlich des Plangebiets. Das Unternehmen ist auf den Verkauf von Motorrädern und Zubehör spezialisiert. Die Geschäftszeiten erstrecken sich montags bis freitags von 09:00 bis 12:30 Uhr und 13:15 bis 18:00 Uhr sowie samstags von 09:00 bis 12:00 Uhr.

Im Hinblick auf die zu erwartenden Geräuschimmissionen liegt eine schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2021 /22/ vor, in welcher eine Abschätzung der Geräuschbelastung durch den Betrieb vorgenommen wurde. Im Kontext zur dort bereits vorhandenen Wohnbebauung wurde für das Betriebsgelände des Unternehmens ein Pauschalwert für Schallemissionskontingente von 65 dB(A)/m² tagsüber und 50 dB dB(A)/m² nachts hergeleitet. Unter dieser Annahme seien die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an der bestehenden schützenswerten Nutzung gerade eingehalten, wodurch Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes gewahrt sein sollten. Auch wenn nach fachlicher Einschätzung insbesondere der Ansatz von 50 dB(A)/m² nachts, angesichts der Betriebsart, als sehr konservativ zu bewerten ist, wird dieser Ansatz dennoch auf die hier vorliegende Untersuchung angewendet.

Tabelle 4 zeigt die Emissionsdaten der im Rechenmodell verwendeten Flächenschallquelle nach DIN 45691 /16/. Die Lage der repräsentativen Flächenschallquelle ist in Abbildung 3 dargestellt.

Tabelle 4: L_{EK} auf dem Baugrundstück.

Emissionsdaten		
Art der Geräuschquelle		Flächenschallquelle nach DIN 45691
flächenbezogener	$L_{WA}''_{Tag}$	65
Schallleistungspegel in $\frac{dB(A)}{m^2}$	$L_{WA}''_{Nacht}$	50
Fläche in m^2	A	3010
Relative Quellhöhe in m	h	1,0

4.1.3 Gewerbliche Vorbelastung Baumschule Hemmje

Die maßgebliche Vorbelastung stellt die nördlich an das Plangebiet angrenzende *Baumschule Hemmje*. Der Betrieb bewirtschaftet über 30 Hektar Produktionsfläche mit 25 Mitarbeitern. Der Betrieb zeichnet sich durch einen hohen Automatisierungsgrad mit Pikierroboter, moderner Topfmaschine und optimierter Versandlogistik aus. Die Betriebszeiten erstrecken sich werktags von 07:00 bis 18:00 Uhr.

Im Zuge einer Ortsbegehung am 09.10.2025 /21/ wurden gemeinsam mit dem Inhaber Herrn Markus Hemmje die örtlichen Gegebenheiten auf dem Betriebsgelände aufgenommen und die für die schalltechnische Begutachtung erforderlichen betrieblichen Vorgänge bzw. Anlagen erörtert.

Das Betriebsgelände erstreckt sich im Nord-Süd-Verlauf über eine Strecke von ca. 500 Metern, wobei sich im Norden u. a. der Hauptlogistikbereich mit Lkw-Verladerampen befindet. In diesem Bereich finden die meisten Lkw-Bewegungen und Verladearbeiten statt. Aufgrund des großen Abstands zum Plangebiet sind aus diesem Bereich keine maßgeblichen schalltechnischen Einflüsse auf das Plangebiet zu erwarten, weswegen dieser im Rahmen der schalltechnischen Betrachtung unberücksichtigt bleiben kann. Allerdings bestehen in einem Abstand von ca. 100 Metern bzw. ca. 130 Metern in nordwestlicher zwei weitere Verladebereiche, in denen maßgebliche Lieferverkehre durch Lkw zu erwarten sind. Von den das Plangebiet angrenzenden Gewächshäusern sind keine maßgeblichen Geräusche zu erwarten, allerdings befindet sich auf dem nördlichen Betriebsweg zwischen den Gewächshäusern in ca. 100 Metern ein Außenaggregat in ebenerdige Aufstellung für eine dort befindliche Kühlzelle, welches dauerhaft in Betrieb ist. Östlich der Gewächshäuser grenzen auf einer Fläche von ca. 140 m x 140 m offene Anpflanzungsflächen an, auf denen im Tagzeitraum Geräuschimmissionen durch Fahrzeuge bzw. Maschinen (Trecker / Radlader / Pflanzroboter) entstehen können. Weiterhin werden die Flächen mit Bewässerungsautomaten bewässert, welche auch innerhalb der Nachtzeit in Betrieb sein können. Nordöstlich dieser Fläche befindet sich ein 20-Fuß-Container, in welchem sich Pumpentechnik zur Wasserversorgung der Bewässerungsautomaten befindet. Diese Pumpen befinden sich im Falle der Bewässerung ebenfalls innerhalb der Nachtzeit in Betrieb.

Die maßgeblichen Emittenten des Baumschulbetriebs lassen sich, wie folgt, zusammenfassen:

- 2 Logistik-Bereiche
 - o An- / Abfahrt von Lkw
 - o Verladung von Waren auf Rollcontainern
- Radlader- und Treckerbetrieb auf den offenen Anpflanzflächen im Tagzeitraum
- Außenaggregat für Kühlzelle (Dauerbetrieb)
- Automatisierte Bewässerungsanlage (Nachtbetrieb)
 - o 5 Bewässerungslinien mit Rechen zur Benetzung der Pflanzen inkl. Elektromotor zum Verfahren der Rechen
 - o Pumpencontainer zur Wasserversorgung der Bewässerungslinien.

Alle weitere betrieblichen Flächen, die sich nördlich der o. g. Anlagen befinden, können in Bezug auf ihre Auswirkungen auf das Plangebiet als irrelevant eingestuft, da einerseits der Abstand zum Plangebiet zu groß ist, und andererseits dort näher gelegene, im Bestand bereits vorhandene Wohnnutzung zu eine Limitierung der zulässigen Geräuschimmissionen aus den entsprechenden Bereichen führt. Im Zuge des Ortstermins wurde durch den Betreiber angemerkt, dass die im südlichen Bereich befindlichen Gebäude mit teils veralteten Heizanlagen perspektivisch für die Nachrüstung eines BHKWs genutzt werden könnten. In diesem Zusammenhang wäre ggf. mit neuen, BHKW-typischen Schallquellen (Abgasmündung, Zu- und Abluftöffnungen, Kühlsysteme, etc.) zu rechnen, wobei in der Regel die hochgelegene Abgasmündung das größte Konfliktpotenzial im Hinblick auf eine Lärmbelästigung haben dürfte. Mögliche negative Auswirkungen auf das Plangebiet, bzw. dass ein solches Vorhaben durch die hier vorliegende Planung beeinträchtigt werden könnte, können erfahrungsgemäß bereits jetzt sicher ausgeschlossen werden, da bereits in einem deutlich geringeren Abstand von ca. 60 Metern in westlicher Richtung Wohnnutzung mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets (WA) vorliegt.

4.1.3.1. Lieferverkehr

In Abstimmung mit dem Inhaber /21/ wird in den beiden, dem Plangebiet näher gelegenen Anlieferbereichen pro Tag von Anfahrten von jeweils 7 Lkw (Annahme > 12 t Nutzlast) ausgegangen, mit denen Waren auf Rollcontainern angeliefert bzw. abgeholt werden. Für jeden Lkw wird die Verladung von jeweils 43 Rollcontainern (je 1 x Leerfahrt und 1 x mit Ladung) berücksichtigt.

Fahrgeräusche der Fahrzeuge

Die Emissionsdaten für Fahrbewegungen von Lieferfahrzeugen werden dem technischen Bericht zu Ladegeräuschen /13/ entnommen. Für Fahrzeuge mit einer Nutzlast > 12 t wird der Studie zufolge ein Schallleistungspegel von $L'_{WA,1h} = 63$ dB(A) pro Meter und Stunde je Ereignis empfohlen.

Die maßgeblichen Schallquellen werden mit den im Folgenden aufgeführten Emissionsansätzen in das Rechenmodell übernommen:

Tabelle 5: Emissionsdaten Fahrgeräusche der Fahrzeuge > 12 t.

Emissionsdaten		Fahrzeuge > 12 t
Art der Geräuschquelle		Linien-schallquelle nach DIN ISO 9613-2
Schallleistungspegel, längen- und stundenbezogen in $\frac{dB(A)}{m \cdot h}$	$L'_{WA,1h}$	Normale Fahrt 63 Rangieren 68
Summe der Fahrstrecken in m	l	Normale Fahrt 91 Rangieren 42
Relative Quellhöhe in m	h	1,0
Einwirkzeiten in Stunden	T_e	jeweils eine Stunde pro Vorgang, da es sich um stundenbezogene Schallleistungspegel handelt
Maximale Anzahl der Fahrzeuge	$n_{Tag,7-20 Uhr}$	7 je Anlieferzone

Sonstige Lkw-Geräusche

Zu den sonstigen Lkw-Geräuschen (> 12 t) gehören die Betriebsbremse, Leerlaufgeräusche, Türeenschlagen und Motorstart. Diese werden gemäß den Ansätzen des technischen Berichtes zu Ladegeräuschen /13/ mit einer zusammengefassten, stundenbezogenen Schallleistung von $L_{wA,1h} = 81,3 \text{ dB(A)}$ als Punktschallquelle im Rechenmodell mit den folgenden Emissionsdaten berücksichtigt.

Tabelle 6: Emissionsdaten sonstige Lkw-Geräusche (Lkw > 12 t).

Emissionsdaten		Sonst. Lkw-Geräusche (Lkw > 12 t)
Art der Geräuschquelle		Punktschallquelle nach DIN ISO 9613-2
Schallleistungspegel, stundenbezogen in $\frac{dB(A)}{h}$	$L_{wA,1h}$	81,3
Kurzzeitige Geräuschspitzen in dB(A)	$L_{wA,max}$	Entspannungsgeräusch des Bremsluftsystems 108
Relative Quellhöhe in m	h	1,0
Einwirkzeiten in Stunden	$T_{e,Tag}$	da es sich um stundenbezogene Schallleistungspegel handelt, gilt der Pegel für einen Vorgang pro Stunde
	$T_{e,Ruhezeit}$	
	$T_{e,lt. Nachtstunde}$	
Maximale Anzahl der Ereignisse pro Tag	$n_{Tag,7-20 Uhr}$	7 je Anlieferzone

Rollcontainer

Pro Fahrzeug wird die Verladung von 43 Rollcontainern berücksichtigt. Für die rechnerische Prognose werden Emissionsdaten aus dem technischen Bericht zu Ladegeräuschen /13/ in Form von stundenbezogenen Schallleistungspegeln herangezogen. Der im Rechenmodell berücksichtigte Ansatz gemäß /13/ bezieht sich pro Rollcontainer auf jeweils eine „Ladeeinheit“, also 1 x Einfahrt mit Ladung, und 1 x Ausfahrt ohne Ladung. Die Verladegeräusche werden jeweils als Flächenschallquelle berücksichtigt.

Folgende Emissionsdaten werden für die Berechnungen berücksichtigt:

Tabelle 7: Emissionsdaten Rollcontainer.

Emissionsdaten		Rollcontainer
Art der Geräuschquelle		Flächenschallquelle nach DIN ISO 9613-2
Schallleistungspegel in dB(A)	$L_{WA,1h}$	74,5 pro Ereignis
Fläche in m ²	A	2x 71
flächenbezogener Schallleistungspegel, stundenbezogen in $\frac{dB(A)}{h}$	$L_{WA,1h''}$	56,0
Kurzzeitige Geräuschspitzen in dB(A)	$L_{WA,max}$	113,3
Relative Quellhöhe in m	h	1,0
Anzahl Ereignisse	$n_{Tag,7-20 Uhr}$	7x 43 je Anlieferbereich
Einwirkzeiten in Stunden	T_e	jeweils eine Stunde pro Vorgang, da es sich um stundenbezogene Schallleistungspegel handelt

4.1.3.2. Radlader- und Treckerbetrieb auf den Außenflächen

Nach Aussagen des Inhabers /21/ ist auf den Außenflächen, welche direkt an das Plangebiet grenzen, mit einem 6-stündigen Dauerbetrieb eines Radladers bzw. Treckers zu rechnen. Da ggf. bedarfsweise noch ein zusätzliches Fahrzeug eingesetzt werden, wird konservativ von einem 9-stündigen Einsatz solcher Fahrzeuge auf der Fläche ausgegangen. Für beide Fahrzeugtypen wird ein Erfahrungswert eines Schallleistungspegels $L_{WA} = 105 \text{ dB(A)}$ zugrunde gelegt. Dieser Wert ist als konservativ einzuschätzen, da erstens die betrieblich derzeit genutzten Radlader gemäß Typenschild am Fahrzeug (siehe Anhang A, Abbildung A3) einen Schallleistungspegel von $L_{WA} = 101 \text{ dB(A)}$ aufweisen, und da zweitens im Rahmen von Neuanschaffung durch den aktuellen Stand der Lärminderungstechnik zukünftig auch keine Fahrzeuge mit höheren Emissionen zu erwarten sein dürften.

Im Schallausbreitungsmodell wird der Radlader zum Aufschieben der Silage mit den nachfolgenden Emissionsdaten berücksichtigt:

Tabelle 8: Emissionsdaten Radlader / Trecker auf Außenfläche.

Emissionsdaten		Radlader / Trecker auf Außenfläche
Art der Geräuschquelle		Flächenschallquelle nach DIN ISO 9613-2
Fläche des Einsatzbereichs in m^2		21.111
Schallleistungspegel in dB(A)	L_{WA}	105,0
flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A) pro m^2	L''_{WA}	61,8
Kurzzeitige Geräuschspitzen in dB(A)	$L_{WA,max}$	112
Relative Quellhöhe in m	h	1,5
Einwirkzeiten in Stunden	$T_{e, \text{Tag, 7-20 Uhr}}$	9

4.1.3.3. Außenaggregat Kühlzelle

Wie bereits eingangs beschrieben, befindet sich zwischen den Gewächshäusern in ebenerdiger Aufstellung ein Außenaggregat für eine Kühlzelle (siehe Anhang A, Abbildung A1). Auf der Grundlage der durchgeführten Ortsbegehung wird diese Schallquelle im Dauerbetrieb mit einem, auf der Grundlage von Erfahrungswerten abgeschätzten Schallleistungspegel von $L_{WA} = 90 \text{ dB(A)}$ berücksichtigt.

Tabelle 9: Emissionsdaten Außenaggregat Kühlzelle.

Emissionsdaten		Außenaggregat Kühlzelle
Art der Geräuschquelle		Punktschallquelle nach DIN ISO 9613-2
Anzahl		1
Schallleistungspegel in dB(A)	L_{WA}	90,0
Relative Quellhöhe in m	h	0,5
Einwirkzeiten in Stunden	T_e	24,0

4.1.3.4. Automatisierte Bewässerungsanlage

Die maßgeblichen Geräuschemissionen der Bewässerungstechnik ergeben sich zum einen aus den insgesamt 5 Bewässerungslinien auf den Außenflächen, welche direkt an das Plangebiet grenzen, und zum anderen aus dem nordöstlich in ca. 210 Metern zum Plangebiet gelegenen Pumpencontainer.

Bewässerungslinien

Jede Bewässerungslinie verfügt über ein Schienensystem, über welches der Bewässerungsrechen mithilfe eines kleinen Elektromotors jeweils in einer bestimmten Geschwindigkeit über die Anpflanzflächen verfahren wird. Gemäß Aussagen des Inhabers benötigt jede Bewässerungslinie das einmalige Abfahren der insgesamt ca. 140 Meter langen Anpflanzflächen 1,5 Stunden. Das bedeutet in Bezug auf die Beurteilung der Geräuschbelastung innerhalb der lautesten Nachtstunde gemäß TA Lärm /3/, dass der Rechen innerhalb einer Stunde eine Strecke von rund 93 Metern zurücklegen kann.

Sowohl der Elektromotor als auch die Bewässerung / Benetzung der Pflanzen sind bei der Ortsbegehung /21/ schalltechnisch sehr unauffällig, sollen jedoch im Zuge dieser Untersuchung für einen möglichen Nachtbetrieb¹ in den Sommermonaten mit einem konservativ abgeschätzten Ansatz von $L_{WA} = 80 \text{ dB(A)}$ rechnerisch geprüft werden. Unter Berücksichtigung einer Fahrstrecke von 93 Metern innerhalb einer Stunde lässt sich hieraus für eine Linienschallquelle gemäß DIN ISO 9613-2 /14/ ein längenbezogener Schalleistungspegel von $L_{WA}' = 60,3 \text{ dB(A)}$ pro Meter errechnen.

Tabelle 10: Emissionsdaten Bewässerungslinien.

Emissionsdaten		Bewässerungslinien
Art der Geräuschquelle		Linienschallquelle nach DIN ISO 9613-2
Schalleistungspegel, längen- und stundenbezogen in $\frac{\text{dB(A)}}{\text{m} \cdot \text{h}}$	L_{WA}'	60,3
Länge Fahrstrecke in m	l	93
Relative Quellhöhe in m	h	1,0
Einwirkzeiten in Stunden	$T_{e,lt. \text{ Nachtstunde}}$	1

¹ Im Tagzeitraum sind diese als unkritisch zu bewerten, da tagsüber in diesem Bereich die Geräuschemissionen durch eingesetzte Fahrzeuge pegelbestimmend wären, sodass die Quelle tagsüber unberücksichtigt bleibt.

Pumpencontainer

Die innerhalb des Containers (siehe Anhang A, Abbildung A3) befindliche Pumpentechnik stellt den Wasserdruck für die Bewässerungslinien zur Verfügung. Die Pumpen sind bei gleichzeitiger Nutzung aller Bewässerungslinien dauerhaft in Betrieb.

Im Rahmen der Ortsbegehung /21/ wurden die Pumpen vorübergehend in Betrieb genommen. Aus einer überschlägigen Messung innerhalb des Containers konnte ein vorherrschende Rauminnenpegel von $L_{p,innen} = 85 \text{ dB(A)}$ abgeleitet werden. Hierbei ist die nach Westen ausgerichtete Zugangstür des Containers als dauerhaft geöffnet anzunehmen. Diese Öffnung ist als pegelbestimmende Schallquelle dieser Teilanlage anzusehen. Die Bestimmung der immissionswirksamen Schallleistungspegel der Öffnung erfolgt nach den Vorgaben DIN EN ISO 12354-4 /15/.

Hinsichtlich der Einwirkzeit wird hier konservativ von einem Dauerbetrieb ausgegangen, da die Pumpen nicht ausschließlich für die Anpflanzflächen in Angrenzung an das Plangebiet, sondern ggf. auch für die Bewässerungsanlagen auf weiter nördlich gelegenen Flächen genutzt werden.

Tabelle 11: Emissionsdaten Pumpencontainer (offene Zugangstür).

Emissionsdaten		Pumpencontainer (offene Zugangstür)
Art der Geräuschquelle		Flächenschallquelle nach DIN ISO 9613-2
Halleninnenpegel in dB(A)	$L_{p,innen}$	85,0
Diffusitätsterm in dB	C_d	-3 ²
Flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A) pro m ²	L''_{WA}	82
Fläche in m ²	A	8 Maße: 3,3 m x 2,5 m
Einwirkzeiten in Stunden	T_e	24

Die nachfolgende Abbildung 3 zeigt die Lage der berücksichtigten Geräuschquellen. Abbildung 4 zeigt eine 3D-Ansicht aus dem Schallausbreitungsmodell mit den Gebäudekörpern und den Geräuschquellen.

² Korrekturwert für den Übergang vom diffusen Schallfeld im Rauminnen in das Freifeld, hier: -3 dB gemäß /15/.



[1]: Betriebsgelände „Biker-Diele“; [2]: Fahrstrecken Lkw inkl. Rangierfahrten + sonst. Lkw-Geräusche;
[3]: Verladegeräusche durch Rollcontainer; [4]: Außenaggregat Kühlzelle; [5]: Radlader- / Treckerbetrieb;
[6]: 5x Bewässerungslinie; [7]: Pumpencontainer.

Abbildung 3: Lage der maßgeblichen Geräuschquellen im Umfeld des Plangebiets.

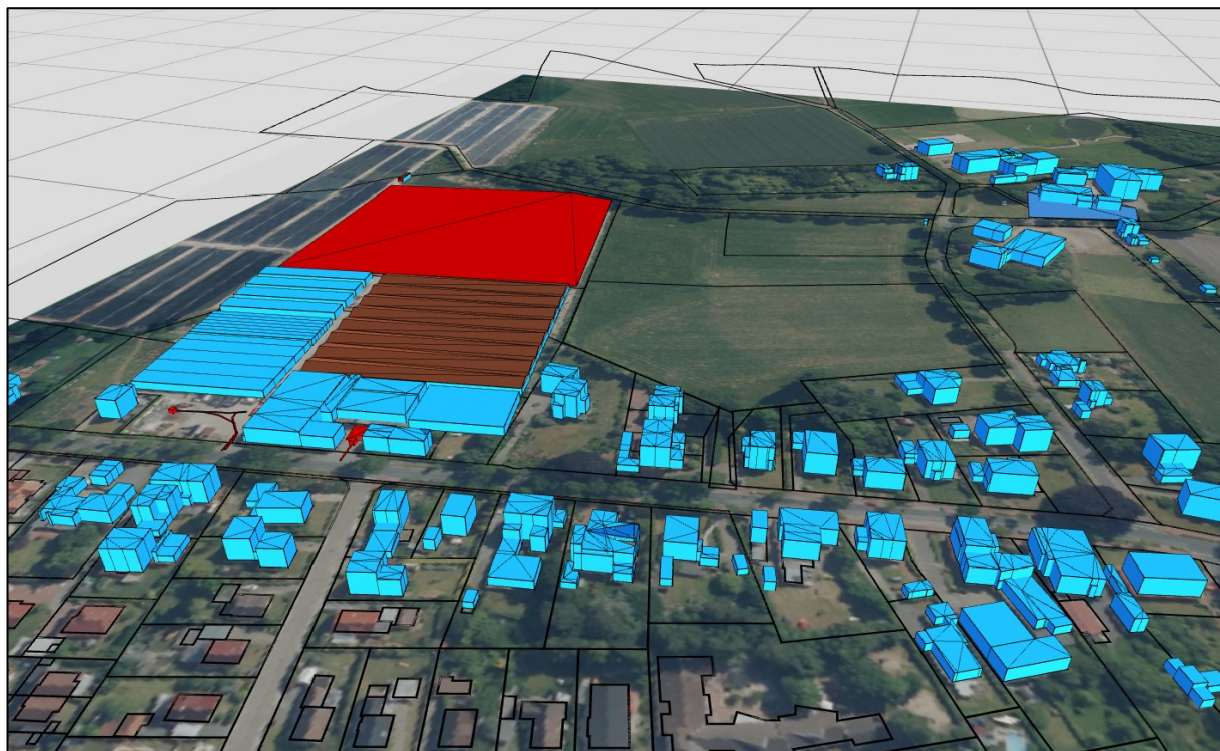


Abbildung 4: 3D-Ansicht aus dem Schallausbreitungsmodell.

4.1.4 Rechenergebnisse und Beurteilung

Die farbigen Immissionsraster in den Abbildungen 5 und 6 zeigen die Berechnungsergebnisse für die Beurteilungspegel durch gewerbliche Geräusche gemäß Kapitel 4.1.2 und 4.1.3 auf Höhe des (schalltechnisch stärker belasteten) 2. Obergeschosses tagsüber und nachts. In Abbildung 10 werden zudem die Beurteilungspegel bzgl. einzelner Geräuschspitzen dargestellt, die durch den Radlader- / Treckerbetrieb auf dem Gelände ausgehen können.

Die Prognose hat ergeben, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts innerhalb der überbaubaren Flächen

- tagsüber auf dem gesamten Plangebiet eingehalten (siehe Abb. 5)
- nachts um bis zu 1 dB überschritten (siehe Abb. 6)

werden.

Die Prognose in Bezug auf Spitzenpegel erzeugende Einzelgeräuschereignisse hat gemäß dem Immissionsraster in Abbildung 7 ergeben, dass der Immissionsrichtwert für einzelne Geräuschspitzen von 85 dB(A) im Tagzeitraum eingehalten werden.

Nach fachlicher Einschätzung wird die festgestellte Überschreitung um 1 dB als sehr gering eingestuft. Da es sich hierbei dennoch um einen immissionsschutzrechtlichen Konflikt handelt, bestehen im vorliegenden Fall zwei unterschiedliche Lösungswege:

Einerseits kann der Konflikt durch eine entsprechende Verlagerung der überbaubaren Fläche gelöst werden, sodass im Bereich mit Überschreitungen grundsätzlich keine Bebaubarkeit ermöglicht wird.

Alternativ können diese Überschreitung mit Bezug auf den neuen § 9 Abs. 1 Nr. 23 aa) BauGB /7/ abgewogen werden. In diesem Fall wird empfohlen, mittels einer gesonderten Festsetzung für diesen kleinen betroffenen Teilbereich vorzugeben, dass abweichend³ für schutzbedürftige Wohnräume (die gemäß DIN 4109-2 /18/ überwiegend zum Schlafen genutzt werden) auch mithilfe von passiven Schallschutzmaßnahmen ein entsprechender Schutz der nächtlichen Ruhe vor Gewerbelärm hergestellt werden kann.

³ Üblicherweise erfolgt die Beurteilung gewerblicher Geräuschimmissionen gemäß den Abschnitten 2.3 und A.1.3 TA Lärm 0,5 Meter außerhalb der Mitte eines geöffneten Fensters, sodass passive Schallschutzmaßnahmen im Falle von Überschreitungen der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte bisher kategorisch ausgeschlossen waren.

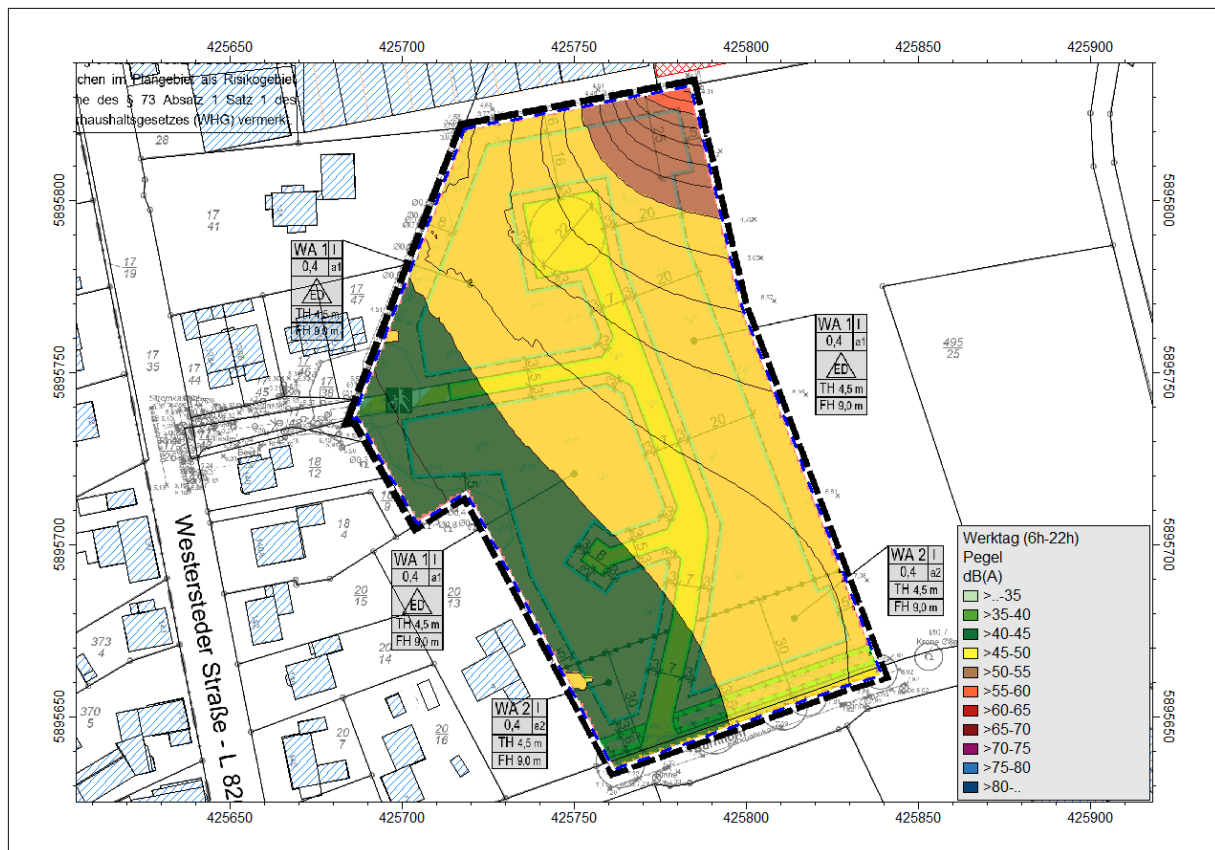


Abbildung 5: Immissionsraster Beurteilungspegel „Gewerbe“ tagsüber, 1. OG (4,8 m über Grund).

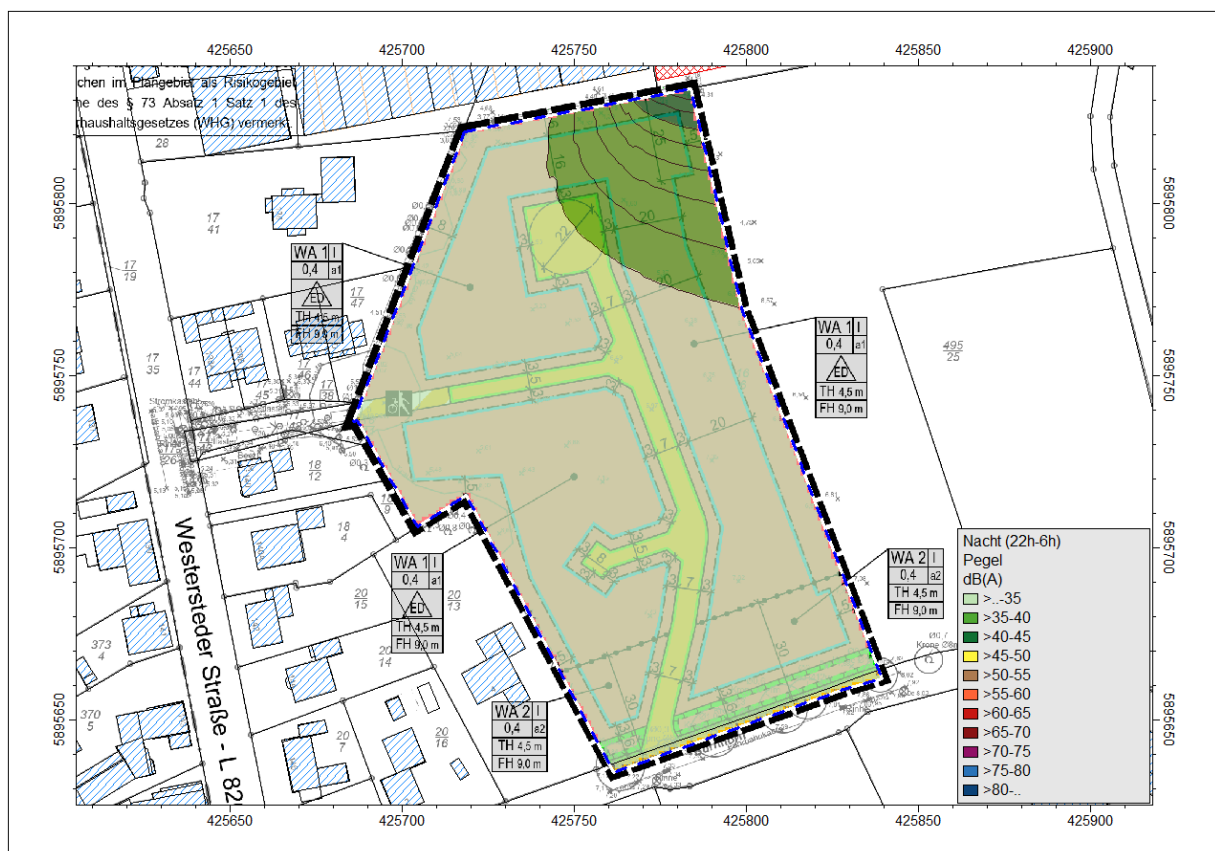


Abbildung 6: Immissionsraster Beurteilungspegel „Gewerbe“ nachts, 1. OG (4,8 m über Grund).

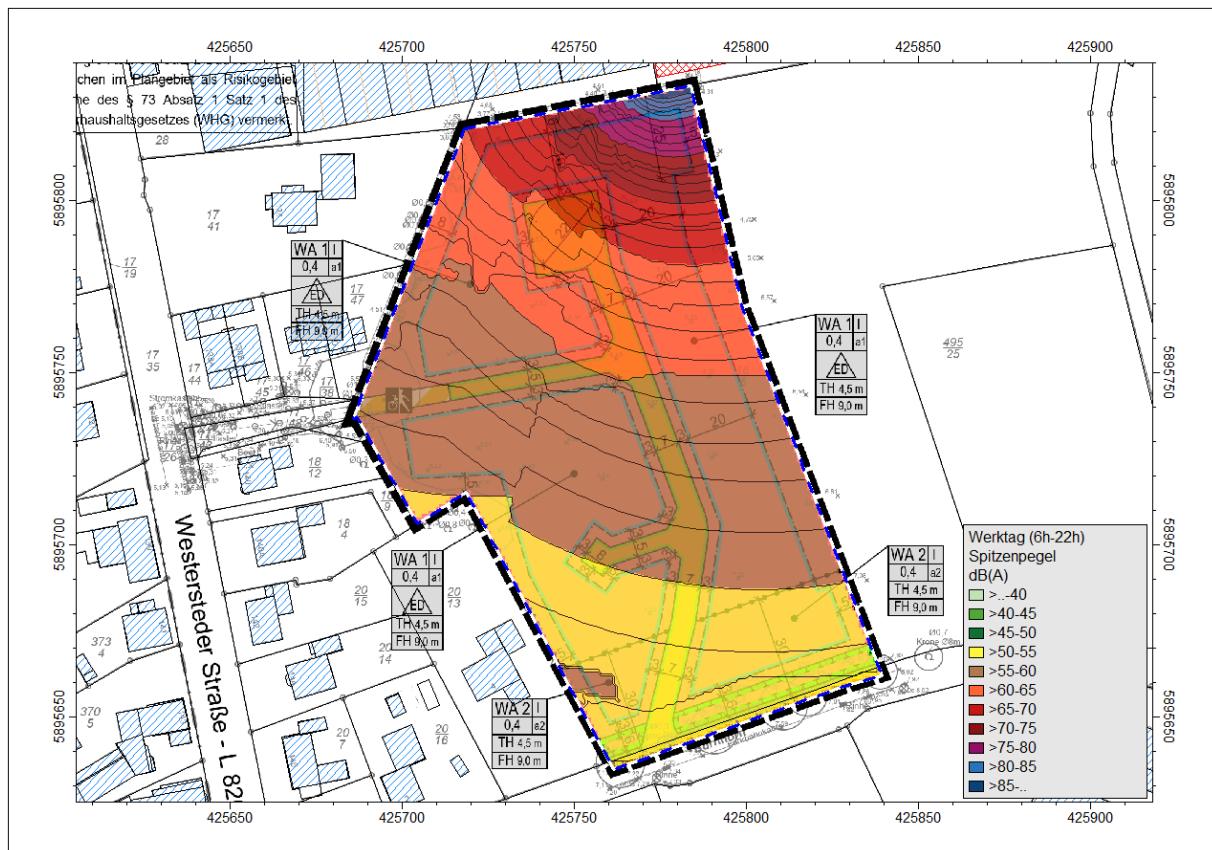


Abbildung 7: Immissionsraster Beurteilungspegel „Gewerbe Spitzenpegel“ tagsüber, 1. OG (4,8 m über Grund).

4.2. Verkehrslärm

4.2.1 Rechnerische Grundlagen

Die Ermittlung der verkehrsbedingten Geräuschimmissionen auf dem Plangebiet erfolgt mit der Software IMMI 2025 /18/. Die Schallemissionen der relevanten Verkehrswege werden gemäß den Vorgaben in Kapitel 3.3 der RLS-19 /12/ ermittelt. Die Berechnung der resultierenden Beurteilungspegel ist in Kapitel 3.2 der RLS-19 /12/ beschrieben (s. Kapitel 4.2.2).

Die Schallausbreitungsberechnung erfolgt unter Berücksichtigung einer ungehinderten Schallausbreitung innerhalb des Plangebiets, d. h. ohne Abschirmungen durch oder Reflexionen an hier bereits bestehenden Gebäuden.

Die Immissionsraster werden in den in Kapitel 3.4 genannten Geschosshöhen für den Tag- und Nachtzeitraum berechnet. Anschließend erfolgt, wie in Kapitel 3.3 beschrieben, auf deren Basis die Bestimmung der MALP.

4.2.2 Schallemissionen der öffentlichen Verkehrswege

Zur Ermittlung der Schallemissionen der relevanten Verkehrswege (im vorliegenden Fall die *L 820 – Westerstede Straße*) liegen Verkehrszählraten der Verkehrsmengenkarte 2021 des Landes Niedersachsen /23/ vor. Die Datengrundlage ist in Anhang A ersichtlich. Unter Berücksichtigung der hierin enthaltene Rohdaten wird eine Aufteilung der in beiden Fahrrichtungen erfassten Fahrzeuge auf die unterschiedlichen Fahrzeuggruppen sowie auf den Tag- und Nachtzeitraum durchgeführt.

Die RLS-19 unterscheidet insgesamt zwischen drei verschiedenen Fahrzeuggruppen: Pkw, Lkw_{1,p1} und Lkw_{2,p2}. Gemäß Kapitel 1 in /12/ sind der Fahrzeuggruppe Lkw_{1,p1} Lastkraftwagen ohne Anhänger mit einer zulässigen Gesamtmasse über 3,5 t sowie Busse enthalten. Die Fahrzeuggruppe Lkw_{2,p2} enthält Lastkraftwagen mit Anhänger bzw. Sattelkraftfahrzeuge (Zugmaschinen mit Auflieger) mit einer zulässigen Gesamtmasse über 3,5 t. Zudem werden dieser Fahrzeuggruppe Motorräder zugunsten der Lärmbetroffenen zugeordnet. Mithilfe der in Tabelle 2 der RLS-19 genannten Standardwerte je Straßenart (im vorliegenden Fall: Landes-, Kreis- und Gemeindeverbindungsstraßen) wird eine Aufteilung der DTV-Werte auf die unterschiedlichen Fahrzeuggruppen der RLS-19 sowie auf den Tag- und Nachtzeitraum ermöglicht. Dieser Ansatz kann im vorliegenden Fall als konservativ betrachtet werden.

In der Regel wird für den bauleitplanerischen Abwägungsprozess eine Hochrechnung des Verkehrsaufkommens für die kommenden Jahre zugrunde gelegt. Für die Immissionsprognose wird in Anlehnung an die Verkehrsprognose 2040 des Bundesministeriums für Digitales und Verkehr /24/ ein Verkehrszuwachs von 0,46 % pro Jahr für Pkw und 1,40 % pro Jahr für Lkw bis zum Jahr 2035 angesetzt.

In Tabelle 12 sind die übermittelten Verkehrszählraten für den maximalen Tagesverkehr im Erhebungszeitraum sowie die Prognosezahlen gemäß o. g. Steigerungsansatz für das Jahr 2035 aufgelistet. In Tabelle 13 sind die resultierenden Eingangsdaten für die Linienschallquelle nach RLS-19 im Schallausbreitungsmodell aufgelistet.

Tabelle 12: Roh- und Prognosedaten der „L 820 – Westersteder Straße“.

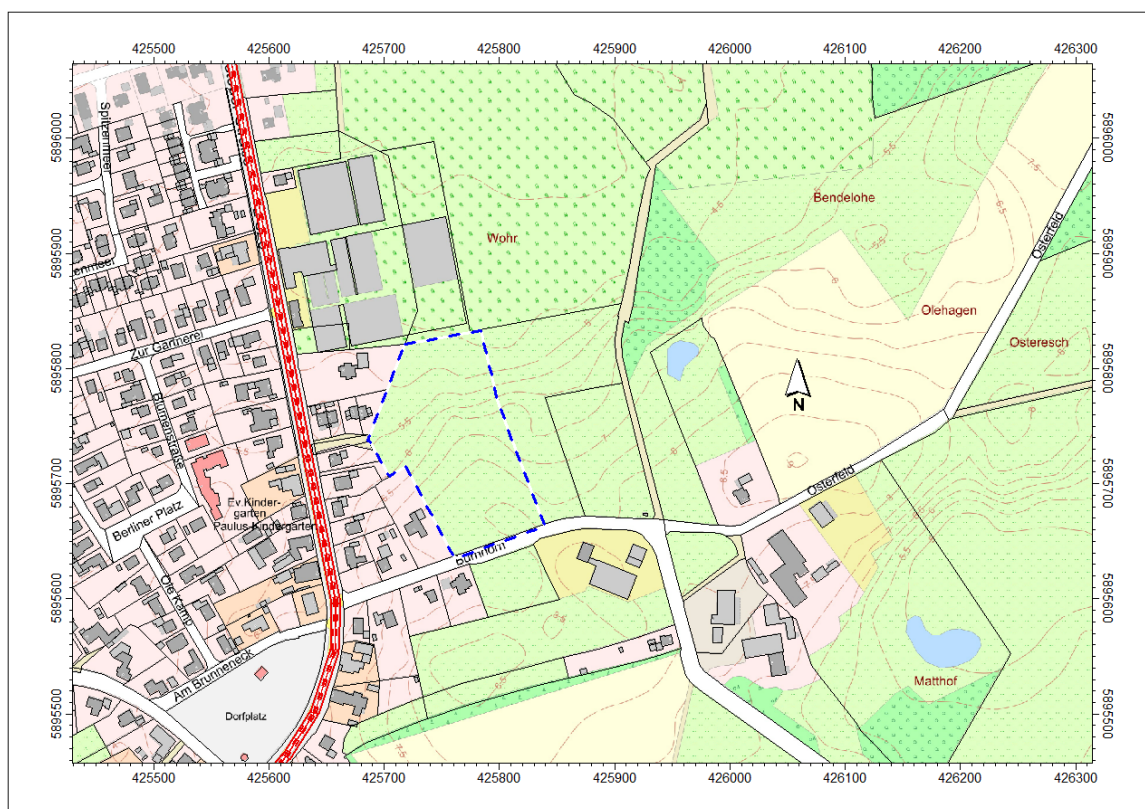
Fahrzeugart	2021		2035	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Pkw	3496	304	3725	324
Lkw	104	11	126	13
Lastzug	173	13	210	16
Total	3772	328	4061	353
Result. DTV-Werte	4100		4414	

Tabelle 13: Eingangsdaten der beurteilungsrelevanten Straßen als Geräuschquellen nach RLS-19.

Straße	M _{Tag}	M _{Nacht}	Lkw1, p ₁ in %	Lkw2, p ₂ in %	v in km/h Pkw/Lkw1/ Lkw2	Emissions- pegel L _w in dB(A) Tag/Nacht
	Kfz/h	Kfz/h	Tag/Nacht	Tag/Nacht		
L 820	253,80	44,14	3,10 / 3,75	5,16 / 4,51	50 / 50 / 50	78,8 / 71,1

- Straßendeckschichttyp SDT: nicht geriffelter Gussasphalt,
- Zul. Höchstgeschwindigkeit v

Die relative Lage des beurteilungsrelevanten Verkehrsweges ist in Abbildung 6 dargestellt. Die Berechnungsergebnisse werden in Kapitel 4.2.3 dargelegt.

**Abbildung 8:** AK25-Karte mit der Lage der beurteilungsrelevanten Linienschallquelle nach RLS-19 Quelle /25/.

4.2.3 Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche

Die farbigen Immissionsraster in den Abbildungen 9 und 10 zeigen die Berechnungsergebnisse für die Beurteilungspegel durch öffentlichen Straßenverkehr auf Höhe des (schalltechnisch stärker belasteten) 1. Obergeschosses tagsüber und nachts für das Prognosejahr 2035.

Die Prognose hat ergeben, dass, ausgehend von den laut Planzeichnung festzusetzenden überbaubaren Flächen, die Orientierungswerte von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts

- tagsüber eingehalten (siehe Abb. 9)
- nachts eingehalten (s. Abb. 10)

werden.

Im nachfolgenden Kapitel 5 werden die Anforderungen an den passiven Schallschutz ermittelt.



Abbildung 9: Immissionsraster Beurteilungspegel „Verkehr“ tagsüber, 1. OG (4,8 m über Grund).



Abbildung 10: Immissionsraster Beurteilungspegel „Verkehr“ nachts, 1. OG (4,8 m über Grund).

5. Anforderungen an den passiven Schallschutz

Das farbige Immissionsraster in Abbildung 1 zeigt die Berechnungsergebnisse für die MALP innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund der Überlagerung von verkehrsbedingten und gewerblichen Geräuschen gemäß den Kapitel 4.1.4 und 4.2.3 auf Höhe des (schalltechnisch stärker belasteten) 1. Obergeschosses. Bei der Bildung der MALP im Falle einer Überlagerung unterschiedlicher Lärmarten werden gemäß Kapitel 4.4.5.6 der DIN 4109-2 /18/ einmalig 3 dB hinzurechnet.

Unter den o. g. Voraussetzungen ergeben die Berechnungen, dass innerhalb des Geltungsbereichs maßgebliche Außenlärmpegel MALP von $52 \text{ dB(A)} < L_a \leq 59 \text{ dB(A)}$ erreicht werden.

In Tabelle 14 werden die für die ermittelten MALP in 5-dB-Stufen sowie die gemäß Kapitel 3 daraus abgeleiteten gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße für die Außenbauteile von Büroräumen und Wohnräumen aufgelistet. Es wird im Sinne einer besseren Übersichtlichkeit empfohlen, die dargestellte Staffelung in 5 dB – Schritten in den Bebauungsplan aufzunehmen. Für die spätere Berechnung der Schalldämm-Maße auf der Ebene nachfolgender Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren o. ä. sind die Isolinien in 1 dB – Schritten heranzuziehen.

Tabelle 14: MALP mit den rechnerischen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109-1 /13/.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
I	55	30	30
II	60	30	30

Die ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel sollten im Rahmen der Bauleitplanung Grundlage für Festsetzungen sein.

In dem folgenden Kapitel 6 werden Vorschläge für textliche Festsetzungen im Hinblick auf den Schallschutz formuliert.



Abbildung 11: Immissionsraster MALP, 1. OG (4,8 m über Grund).

6. Vorschläge für textliche Festsetzungen

Folgende Formulierung hinsichtlich des Schallschutzes sind sinngemäß in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen:

Passiver Schallschutz:

An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.

Innerhalb des Plangebiets werden maßgebliche Außenlärmpegel von $52 \text{ dB(A)} < L_a \leq 59 \text{ dB(A)}$ erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die hierfür jeweils maßgeblichen Bau-Schalldämm-Maße in 5 dB - Stufen aufgeführt.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
I	55	30	30
II	60	30	30

Auf der Ebene nachfolgender Baugenehmigungsverfahren können für die Berechnung der Schalldämm-Maße Isolinien in 1 dB – Schritten herangezogen werden.

Außenwohnbereiche:

Es sind keine besondere Vorkehrungen zum Schutz von Außenwohnbereichen zu treffen, da die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 eingehalten werden.

Schlafräume:

- In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von $\leq 30 \text{ dB(A)}$ im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.
- Überschreitungen des nächtlichen Immissionsrichtwerts von 40 dB(A)
 - Festsetzungsoption 1:
Der Konflikt kann durch eine entsprechende Verlagerung der überbaubaren Fläche gelöst werden, sodass im Bereich mit Überschreitungen grundsätzlich keine Bebaubarkeit ermöglicht wird.
 - Festsetzungsoption 2:
Mit Bezug auf die Regelungen in § 9 Abs. 1 Nr. 23 aa) BauGB kann die Anordnung schutzbedürftiger Wohnräume, die gemäß DIN 4109-2 überwiegend zum Schlafen genutzt werden, im Geltungsbereich in Bereichen, in denen der nächtliche Orientierungswert von 40 dB(A) um maximal 1 dB überschritten wird, ausnahmsweise zugelassen werden, sofern ein hinreichender passiver Schallschutz unter Berücksichtigung der in Abbildung 11 auf Seite 29 MALP hergestellt wird, um am Bauvorhaben zukünftig einen hinreichenden Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu gewährleisten.

Generell gilt gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2 /18/, dass auf der lärmabgewandten Seite von um 5 dB verminderten Pegeln ausgegangen werden kann. Im Falle einer geschlossenen Bauweise bzw. bei Innenhöfen ist eine pauschale Reduzierung um 10 dB zulässig. Im vorliegenden Fall kann eine entsprechende „lärmabgewandte“ Situation auf dem Plangebiet

ausschließlich durch eine geeignete Bebauung innerhalb des Plangebietes mittels Eigenabschirmung entstehen, weshalb der schalltechnische Aspekt bei den weiteren Planungen frühzeitig zu berücksichtigen ist.

Von den oben aufgeführten Festsetzungsvorschlägen kann abgewichen werden, sofern im Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren o. ä. anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen werden kann, dass sich die bei freier Schallausbreitung ermittelten, maßgeblichen Außenlärmpegel sowie die Beurteilungspegel im Tag- bzw. Nachtzeitraum durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

7. Qualität der Prognose

Zur Ermittlung der Verkehrsgeräuschemissionen wurde als Prognosehorizont das Jahr 2035 angesetzt, damit auch zukünftig ein angemessener Schutz bzgl. Verkehrslärm besteht. Zur Ermittlung der gewerblich bedingten Geräuschemissionen wurden pauschale Berechnungsansätze herangezogen, die aus der vorliegenden Betriebs- / Vorhabenbeschreibung in Verbindung mit fachlich anerkannten Studien sowie Erfahrungswerten mit vergleichbaren Anlagen abgeleitet wurden. Sie bilden die vorherrschende Geräuschbelastung hinreichend ab, sodass von einer konservativen Betrachtung der Geräuschsituation ausgegangen werden kann. Dies trifft nach fachlicher Einschätzung auf die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Betriebe zu. Zudem erfolgt die Schallausbreitungsberechnung nach den Vorgaben der DIN ISO 9613-2 /14/ unter Berücksichtigung der Meteorologiedämpfung. Die meteorologische Korrektur wird einem Wert von $C_{Met} = 0 \text{ dB}$ zum Ansatz gebracht, wodurch konservativ von Mitwindbedingungen in alle Ausbreitungsrichtungen ausgegangen wird. Insgesamt ist im vorliegenden Fall von einer sehr konservativen Betrachtungsweise auszugehen, sodass sich die Prognoseergebnisse im oberen Vertrauensbereich befinden.

8. Zusammenfassung

Im vorliegenden Prognose-Gutachten wird die immissionsschutzrechtliche Umsetzbarkeit des geplanten Bauleitplanverfahrens zur Ausweisung von Nutzungsflächen mit der Gebietseinstufung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) östlich der *Westerstede Straße* in der Ortschaft Ocholt nachgewiesen.

Die Berechnung der Geräuschbelastung durch den öffentlichen Straßenverkehr ergibt eine Einhaltung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA). In Bezug auf die Einwirkung gewerblicher Geräuschimmissionen durch die benachbarten betrieblichen Anlagen, nördlich der Baumschulbetrieb *Hemmje* sowie südöstlich die *Biker-Diele*, kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte im Tagzeitraum eingehalten werden. Im Nachtzeitraum wurde im nordöstlichen Grenzbereich des Plangebiets eine vergleichsweise geringe Überschreitung um bis zu 1 dB ermittelt. In diesem Zusammenhang werden in Kapitel 4.1.4 zwei mögliche Lösungsstrategien zur Behebung bzw. Vermeidung des Konflikts aufgezeigt, welche entweder eine Verlagerung der überbaren Fläche oder alternativ eine Abwägung dieser Überschreitungen mit Bezug auf den neuen § 9 Abs. 1 Nr. 23 aa) BauGB /7/ beinhalten. Hiermit ginge die Notwendigkeit einer gesonderten Festsetzung für den betroffenen Teilbereich einher, dass abweichend für schutzbedürftige Wohnräume (die gemäß DIN 4109-2 /18/ überwiegend zum Schlafen genutzt werden) auch mithilfe von passiven Schallschutzmaßnahmen ein entsprechender Schutz der nächtlichen Ruhe vor Gewerbelärm hergestellt werden kann.

Auf der Grundlage der ermittelten Beurteilungspegel in den Kapiteln 4.1.4 und 4.2.3 wurden in Kapitel 5 geeignete Schallschutzmaßnahmen formuliert. Abschließend wurden in Kapitel 6 Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan formuliert.

Insgesamt bestehen gegenüber dem angestrebten Bauvorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken, sofern die in diesem Gutachten genannten schalltechnischen Empfehlungen berücksichtigt werden.

Anhang A – Fotos der Ortsbegehung



Abbildung A1: Foto des Außenaggregat Kühlzelle.

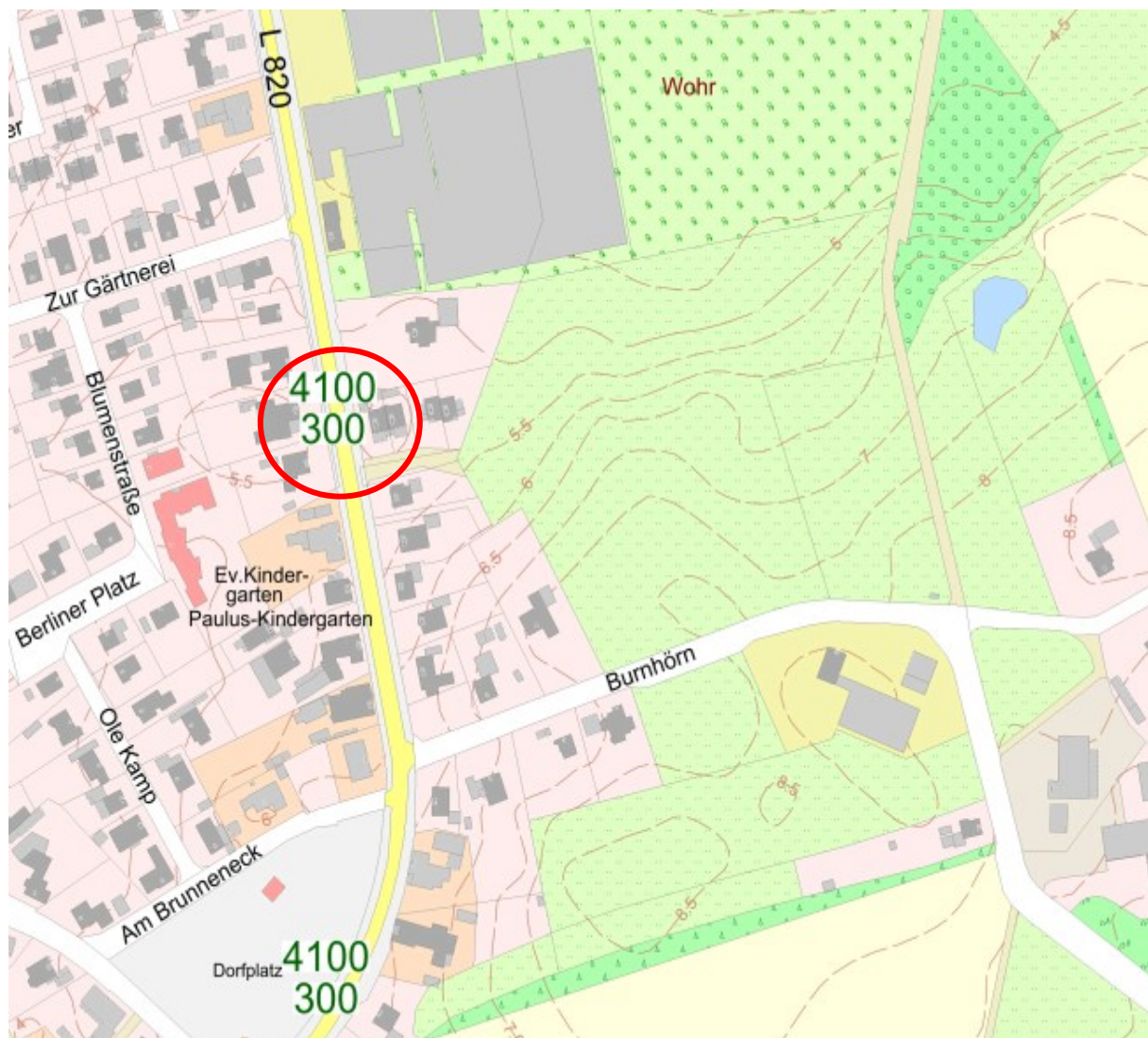


Abbildung A2: Foto des Pumpencontainers.



Abbildung A3: Foto des Typenschildes des betrieblichen Radladers.

Anhang B – Verkehrszähldaten 2021 der L 820



Stadt Westerstede
Bebauungsplan Nr. 136 „Ocholt; Burnhörn Nord“
147. Änderung des Flächennutzungsplans

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

[illegible]

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Gewerbliche Lärmimmissionen: Das Plangebiet grenzt nördlich an einen Baumschulbetrieb an. Durch Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes rückt schutzbedürftige Wohnbebauung mit strengeren Immissionsrichtwerten an die Geräuschquellen heran. Insbesondere Containerflächen werden häufig auch zur Nachtzeit bewässert - teils auch aus Frostschutzgründen. Es wird angeregt, den Betrieb schallgutachterlich untersuchen zu lassen, um Einschränkungen für den Betrieb auszuschließen. Verkehrslärm: Es wird auf den Bebauungsplan Nr. 124 als Vergleich abgestellt. Es sei darauf hingewiesen, dass die dortige Untersuchung aus dem Jahr 1999 stammt. Zwischenzeitlich haben sich die zugrundeliegenden Regelwerke (RLS90 zu RLS19) geändert. Die seinerzeit berücksichtigten prognostizierten Verkehrszahlen für das Jahr 2010 von ca. 4600 KFZ/24h werden heute mit 4.744 KFZ/24h leicht überschritten. Wird der seinerzeit ermittelte längenbezogene Schalleistungspegel von tags 77,7 dB(A)/m und nachts von 70,7 dB(A)/m zugrunde gelegt (abgeschätzt 144 m maßgebliche Weglänge), ergeben sich bei einem Abstand von ca. 65 m der Straßenmitte zur nächstgelegenen Baugrenze Beurteilungspegel tags von 55 dB(A) und nachts von 48 dB(A). Der Orientierungswert nachts von 45 dB(A) wäre überschritten. Abgeleitet daraus ergäben sich maßgebliche Außenlärmpegel von ca. 61 dB(A) unter Berücksichtigung zulässiger gewerblicher Immissionen (Immissionsrichtwerte der TA-Lärm), wie es die DIN 4109-2:2018-01 vorsieht. Bauordnungsrechtlich können die Anforderungen bereits mit einer Bauweise nach dem Stand des Wärmeschutzes eingehalten werden. Es wird angeregt, die Lärmsituation anhand aktueller Verkehrszahlen mittels 15-jährigem Prognosehorizont neu bewerten zu lassen.	Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurde ein Schallschutzgutachten von dem Büro I+B Akustik (Stand 17.12.2025) erstellt. Als gewerbliche Geräuschimmissionen wurden neben dem Baumschulbetrieb auch die gewerbliche Vorbelastung durch die Biker Diele in die Untersuchung eingestellt. Für die allgemeinen Wohngebiete sind Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm von 55/40 tags/nachts dB(A) einzuhalten. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte im Tagzeitraum eingehalten werden. Im Nachtzeitraum wurde im nordöstlichen Grenzbereich des Plangebiets eine vergleichsweise geringe Überschreitung um bis zu 1 dB ermittelt. Dieses betrifft nur einen kleinen Teilbereich des Eckgrundstücks im Nordosten. Die Konfliktbewältigung kann durch eine Rücknahme der überbaubaren Flächen oder passiven Schallschutz erfolgen. Da nur das o.g. Eckgrundstück betroffen ist, wird die überbaubare Fläche zurückgenommen. Die Bebaubarkeit des Grundstücks ist dennoch möglich. Im Schallschutzgutachten des Büro I+B Akustik (Stand 17.12.2025) wurden auch die Auswirkungen durch Verkehrslärm beurteilt. Zur Ermittlung der Schallemissionen der relevanten Verkehrswege (im vorliegenden Fall die L 820 – Westerstede Straße) liegen Verkehrszählkarten der Verkehrsmengenkarte 2021 des Landes Niedersachsen vor. Für die Immissionsprognose wurde in Anlehnung an die Verkehrsprognose 2040 des Bundesministeriums für Digitales und Verkehr /24/ ein Verkehrszuwachs von 0,46 % pro Jahr für Pkw und 1,40 % pro Jahr für Lkw bis zum Jahr 2035 angesetzt. Insgesamt ergibt sich für 2035 ein Verkehrsaufkommen von 4.414 Fahrten, welches in die Untersuchung einzustellen ist. Die Berechnung der Geräuschbelastung durch den öffentlichen Straßenverkehr ergibt eine Einhaltung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55/45 dB(A) tags/nachts. Aufgrund der Überlagerung von verkehrsbedingten und gewerblichen Geräuschen ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz, die für die maßgeblichen Außenlärmpegel (MALP) festgesetzt werden. Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche und Schlafräume sind nicht erforderlich, da die Orientierungswerte eingehalten werden.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Hinweis: Es wird empfohlen, einen Hinweis in Bezug auf den Einsatz von Luftwärmepumpen aufzunehmen. Hierzu sollte auf die LAI-Hinweise zum Schutz vor Geräuschen von stationären Geräten in der Fassung vom 28.08.2023 hingewiesen werden. Die untere Wasserbehörde hat folgende Anregungen: Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Im Rahmen der weiteren Planung ist ein Entwässerungskonzept für den Nachweis der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung zu erstellen und der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Gegebenenfalls sind wasserrechtliche Genehmigungen/Erlaubnisse zu beantragen. Die untere Naturschutzbehörde hat folgende Anregungen und Bedenken: In diesem Bauleitplanverfahren ist das Defizit von 28.798 Werteinheiten auszugleichen. Es wird angeregt, einen Teil des Ausgleiches vor Ort durch die Festsetzung von Maßnahmenflächen zu erreichen. Zudem wird angeregt, im Plangebiet enthaltene Bäume über eine Festsetzung zu sichern (siehe Plan: Anlage). Sollte für die Errichtung der Zuwegung die Entfernung von Einzelbäumen notwendig sein, ist dies in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen.	Die Anregung wird berücksichtigt. Es wird ein Hinweis in die Begründung aufgenommen in Bezug auf den Einsatz von Wärmepumpen aufgenommen. Die grundsätzliche Möglichkeit das Plangebiet zu entwässern wurde durch ein Vor-konzept, das mehrere Maßnahmen, u.a. Aufreinigung und Profilierung von Gräben, Anlegung eines Regenrückhaltebeckens, Überprüfung von Durchlässen und Anlegung eines Entlastungsgrabens oberhalb der Flächen „Am Stümmel“, dargestellt. Die wasserrechtlichen Genehmigungen/Erlaubnisse werden rechtzeitig beantragt. Auf die Festsetzung von Maßnahmenflächen im Plangebiet wird zugunsten der Siedlungsentwicklung verzichtet. Die externe Kompensation wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen. Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Der Einzelbaum im Nordwesten wird zur Erhaltung festgesetzt. Die übrigen Bäume liegen in öffentlicher Verkehrsfläche, sodass ein Erhaltungsgebot nicht erforderlich ist. Zielsetzung der Stadt ist es, die großen Linden zu erhalten. Der Hinweis zum Artenschutz wird um die Fristen ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Das Schul- und Kulturamt - Sachgebiet ÖPNV - regt an, Kapitel 4.11 der Begründung (Belange des Verkehrs - ÖPNV- Versorgung) wie folgt anzupassen: ÖPNV-Versorgung: Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 350 m Entfernung südwestlich des Plangebietes an der Ladestraße. Die Bushaltestelle "Ocholt Bahnhof" wird von den Buslinien 357, 360, 365, 689 und N31 bedient. Die Linie 360 ermöglicht eine Anbindung nach Westerstede und Barßel. Die Linie N31 verkehrt Samstag auf Sonntag zwischen Tange und Oldenburg. Die anderen Linien sind auf die Schülerbeförderung ausgerichtet. Ebenso befindet sich der Bahnhofpunkt "Westerstede - Ocholt" dort, welcher vom IC und dem RE1 angefahren wird und ermöglicht eine Zugverbindung nach Oldenburg, Bremen, Hannover und Norddeich Mole. Die Straßenverkehrsbehörde hat keine Bedenken. Aus Sicht der Bauleitplanung bestehen folgende Anregungen: Der Planvorentwurf des Bebauungsplans Nr. 136 "Burnhörn" sollte um den Zusatz "mit örtlichen Bauvorschriften" erweitert und die Präambel um die Rechtsgrundlage für örtliche Bauvorschriften ergänzt werden. Es fehlt die Planzeichenerklärung gemäß Ziffer 15.14 der Anlage zur Planzeichenverordnung (Abgrenzung der Bauweise). Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bestehen keine weiteren Hinweise. Auf das der Gemeinde vorliegende Prüfkonzept zur Sicherstellungsverpflichtung gemäß § 146 Abs. 2 S. 2 TKG Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie auf die der Gemeinde ebenfalls vorliegende Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung wird hingewiesen. Eine umfangreiche redaktionelle Überprüfung aller Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.	Siehe Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird angepasst. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1b	Landkreis Ammerland Amt für Umwelt und Klimaschutz Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 07.05.2025 Zum BP 136	Zum oben genannten Bauleitplanverfahren bestehen folgende Anregungen und Bedenken: Im folgenden Verfahren ist das Defizit von 28.798 Werteinheiten auszugleichen. Es wird angeregt einen Teil des Ausgleiches vor Ort durch die Festsetzung von Maßnahmenflächen zu erreichen. Zudem wird angeregt, im Plangebiet enthaltene Bäume über eine Festsetzung zu sichern (siehe Plan). Sollten für die Errichtung der Zuwegung die Entfernung von Einzelbäumen notwendig sein, ist dies in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen.	Auf die Festsetzung von Maßnahmenflächen im Plangebiet wird zugunsten der Siedlungsentwicklung verzichtet. Die externe Kompensation wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen. Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Der Einzelbaum im Nordwesten wird zur Erhaltung festgesetzt. Die übrigen Bäume liegen in öffentlicher Verkehrsfläche, sodass ein Erhaltungsgebot nicht erforderlich ist. Zielsetzung der Stadt ist es, die großen Linden zu erhalten. Der Hinweis zum Artenschutz wird um die Fristen ergänzt.
			

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1c	Landkreis Ammerland Amt für Umwelt und Klimaschutz Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 07.05.2025 Zum FNP 147	Aus fachbehördlicher - insbesondere immissionsschutzfachlicher und wasserrechtlicher - Sicht wird auf die Stellungnahme zum parallelen verbindlichen Bauleitplanverfahren verwiesen.	Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des Landkreises zum Bebauungsplan Nr. 136 verwiesen.
2	Ammerländer Wasseracht An der Krömerei 6a 26655 Westerstede 29.04.2025 zum BP + FNP	Mit Schreiben vom 17.04.2025 bitten Sie um Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung. Die Ammerländer Wasseracht (AWA) kommt dieser Bitte wie folgt gerne nach: Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Verbandsgewässers III. Ordnung mit Wasserzug-Nr. 4.15.01 und im weiteren Verlauf des Verbandsgewässers II. Ordnung „Wasserzug von Osterfeld“ mit Wasserzug-Nr. 4.14, welches mitten durch die Ortschaft Ocholt fließt. Ausweisungen von Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen führen i.d.R. zu vermehrten und erhöhten Oberflächenwasserabflüssen, die bei ungedrosselter Einleitung in Gewässer wesentlich zu einer Verschärfung des Abflusses beitragen. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der beiden betroffenen Verbandsgewässers ist begrenzt. Insbesondere kam es in der Vergangenheit immer wieder zu unkontrollierten Überflutungen im Bereich des Verbandsgewässers III. Ordnung infolge der begrenzten Leistungsfähigkeit der Verrohrung des Gewässers im Bereich der Straße „Am Stummel“. Eine weitere Verschärfung der Abflusssituation inkl. Betrachtung außergewöhnlicher Ereignisse (Anspringen des Notüberlaufs) durch die geplante Bebauungsplanung im Zusammenhang mit der bestehenden Versiegelung im Oberlauf (inkl. großräumigen Baumschul-Container-flächen) ist auszu-schließen.	Der Hinweis zum Einzugsbereich wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird hierzu ergänzt. Die Hinweise zur derzeitigen Entwässerungssituation werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Ammerländer Wasseracht	Zum Nachweis der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung des Plangebietes ist daher - so wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits dargelegt - parallel zur Fortführung der Bauleitplanung ein Entwässerungskonzept aufzustellen und mit der Ammerländer Wasseracht und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland abzustimmen. Darin sind die Aspekte des Wasserrückhaltes und der gedrosselten Einleitung ins Verbandsgewässer aufzugreifen und die Leistungsfähigkeiten der genutzten Vorfluter - auch bei außergewöhnlichen Bemessungsereignissen - zu prüfen. Ggf. müssen Alternativen zur Nutzung der bereits jetzt unterdimensionierten Rohrleitung „Am Stümmel“ aufgezeigt werden. Eine Verlegung des Gewässers in nördliche Richtung mit Herstellung eines offenen Gewässerprofils könnte eine denkbare Alternative darstellen. Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes sind die Entwurfs- und Genehmigungsplanung zur Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 136 im Rahmen der erforderlichen wasserwirtschaftlichen Erlaubnisse und Genehmigungen zur Einleitung von Oberflächenwasser in öffentliche Gewässer, Herstellung von Regenrückhalteeinrichtungen etc. bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland zur Genehmigung rechtzeitig einzureichen. Erforderliche wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind vor einer Bebauung des Plangebietes herzustellen. Die Einleitung von Niederschlagswasser stellt neben dem Eingriff in den quantitativen Wasserhaushalt auch eine stoffliche Belastung der Gewässer dar. Es wird empfohlen, aus Gründen des Gewässerschutzes eine nach dem Stand der Technik mögliche Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers zu prüfen. Schadensersatzansprüche Dritter, die infolge der Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 136 entstehen, gehen zu Lasten des Antragstellers bzw. dessen Rechtsnachfolgers. Bei Beachtung o.g. Hinweise bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 136 und die 147. Änderung des FNP der Stadt Westerstede seitens der Ammerländer Wasseracht keine grundsätzlichen Bedenken. Für die Abstimmungen zum Entwässerungskonzept steht die AWA gerne zur Verfügung.	Die grundsätzliche Möglichkeit das Plangebiet zu entwässern wurde durch ein Vor-konzept, das mehrere Maßnahmen, u.a. Aufreinigung und Profilierung von Gräben, Anlegung eines Regenrückhaltebeckens, Überprüfung von Durchlässen und Anlegung eines Entlastungsgrabens oberhalb der Flächen „Am Stümmel“, dargestellt. Die wasserrechtliche Genehmigungen/Erlaubnisse werden rechtzeitig beantragt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz	Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. 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 GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebietser-schliessung In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagen Auskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Plan Auskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungspläne-abrufen Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Hinweise zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
4	LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dez. 5 Dorfstraße 19 30519 Hannover 25.04.2025 Zum BP + FNP	Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegluftebilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftebildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen. Hinweis: Eine Kriegsluftebildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Eine Kriegsluftebildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt.	Die allgemeinen Hinweise zur allgemeinen Vorbelastung durch Kampfmittel werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird eine Luftbildauswertung beantragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbilddauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: https://kdb.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html	
5	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 05.05.2025 Zum BP + FNP	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Boden Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung. Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.	Die Hinweise zum Umgang mit dem Schutzgut Boden werden zur Kenntnis genommen. Durch die Planung werden 1,7 ha Intensivgrünland in Anspruch genommen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Siedlungszusammenhang an und eignet sich damit besonders zur Fortentwicklung der baulichen Struktur. Da die Fläche durch die Nähe zur Wohnbebauung bereits vorbelastet ist, stuft die Stadt Westerstede die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzfläche zugunsten der wohnbaulichen Entwicklung als ausreichend begründet ein. Die Erweiterung vorhandener Siedlungsflächen mit Nutzung vorhandener Infrastruktur entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Inanspruchnahme isolierter Freiflächen wird vermieden. Der Umweltbericht enthält Aussagen zum Schutzgut Boden. Die Anregung wird damit berücksichtigt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i. M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten - u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden. Zur Unterstützung bei der Bewertung der Bodenfunktionen und der Empfindlichkeiten von Böden stellt das LBEG über den NIBIS® Kartenserver bodenkundliche Netzdiagramme bereit, die in der Planung verwendet werden können. Eine Beschreibung der Diagramme und Hinweise zur Anwendung finden Sie in Geofakten 40. Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen des Bodens werden in die Begründung aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden. Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernäsung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin. 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. Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024- 0001). In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Baugrunderforschung werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6	Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Bezirksstelle OL-Nord Hermann-Ehlers-Str- 15 26160 Bad Zwischenahn 17.04.2025 Zum BP136	Mit dem B-Plan 136 beabsichtigt die Stadt Westerstede am Ost- rand der Ortschaft Ocholt von ca. 1,7 ha ein Allgemeines Wohn- gebiet (WA) zu entwickeln. Im Parallelverfahren hierzu wird der Flächennutzungsplan Stadt Westerstede geändert. Der Geltungsbereich zur Größe von ca. 1,7 ha wird derzeit als Grünland genutzt. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren dargelegt. Bei der Auswahl müssen landwirtschaftlich- agrarstrukturelle Belange beachtet werden. Landwirtschaftliche Standorte bzw. Betriebsstätten mit relevan- ter Tierhaltung liegen nicht in Nähe des Plangebietes. Aus im- missionsschutzfachlicher Sicht (Geruch) bestehen keine Beden- ken. Seitens unserer Bezirksstelle als Träger öffentlicher Belange - Landwirtschaft bestehen keine Bedenken gegen die oben ge- nannte Planung.	Die allgemeinen Hinweise zum Plangebiet werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 07.05.2025 Zum BP + FNP	Der Geltungsbereich liegt nordöstlich an der Landesstraße 820 „Westersteder Straße“ innerhalb der gemäß § 4 (2) NStrG fest- gesetzten Ortsdurchfahrt „Ocholt“. Die o. g. Bauleitplanung dient der Schaffung der planrechtlichen Voraussetzungen für die Aus- weisung von Baugrundstücken, um eine ortstypische Wohnbe- bauung zu ermöglichen. Die Erschließung erfolgt über die beste- hende Stadtstraße „Burnhörn“.	Die allgemeinen Hinweise zum Plangebiet werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	Das Land Niedersachsen ist als der Straßenbaulastträger der Landesstraße 820 „Westersteder Straße“ direkt betroffen, wobei die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL) eine Stellungnahme bezgl. des gültigen Straßengesetzes abgibt. Folgendes ist mit einem Bezug zur Stellungnahme auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 „Ocholt, Burnhörn Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften - zu beachten: Es sind an dieser Stelle keine Bedingungen, Hinweise oder Anmerkungen vorzutragen. Ich bitte nach Abschluss des Verfahrens unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um die Übersendung der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung, dabei sind die Unterlagen in einer digitalen Version zu übermitteln.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
8	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 05.05.2025	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: Im an das Plangebiet angrenzenden Bereich befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.	Der Hinweis zu den Leitungen wird zur Kenntnis genommen. Die Hauptversorgungsleitungen liegen in den öffentlichen Verkehrsflächen. Die Festsetzung eines Geh- und Leitungsrechtes ist daher nicht erforderlich.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	Versorgungssicherheit Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Stadt durchgeführt werden. Nehmen Sie bitte vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten mit uns Kontakt auf, um den Zeitpunkt und den Umfang der Erweiterung festzulegen. Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1. <u>Versorgungsdruck</u> Die in der Planzeichnung vorgesehene Bebauung mit einem Vollgeschoss (EG) kann druckgerecht mit Trinkwasser versorgt werden. <u>Löschwasserversorgung</u> Im Hinblick auf den der Stadt 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.	Die Hinweise zur Versorgungssicherheit werden zur Kenntnis genommen, die Begründung wird ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Versorgungsdruck werden zur Kenntnis genommen, die Begründung wird ergänzt. Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen, die Begründung wird ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Die nächstgelegenen, bestehenden Hydranten im Löschbereich des Plangebietes, können bei Einzelentnahme folgende Löschwassermengen aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz der vorgesehenen Bebauung bereitstellen: Hydrant Nr. 023469 vor Westersteder Str. 136: 96 m³/h Hydrant Nr. 023791 vor Westersteder Str. 148 96 m³/h Hydrant Nr. 023471 vor Burnhörn 11: 72 m³/h 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 bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen. 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. Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Kaper unserer Betriebsstelle Westerstede, Tel: 04488 845211, vor Ort an. 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV		Die Hauptversorgungsleitungen liegen in den öffentlichen Verkehrsflächen. Die Festsetzung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechtes ist daher nicht erforderlich.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
9	Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) Am Wall 165 – 167 28195 Bremen 16.05.2025 Zum BP + FNP	Wir haben keinerlei Einwände zu den oben genannten Planungen und begrüßen die Aussagen zur Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Wir würden allerdings anmerken, dass die Linie 389 nicht mehr an der Haltestelle „Ocholt, Bahnhof“ hält. Ergänzen würden wir die Linie 689, die ebenfalls auf die Bedürfnisse des Schulverkehrs ausgerichtet ist. Wir schlagen vor, den Absatz in den Begründungen wie folgt zu ändern: <i>ÖPNV- Versorgung: Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 350 m Entfernung südwestlich des Plangebietes an der Ladestraße. Die Bushaltestelle „Ocholt Bahnhof“ wird von den Buslinien 357, 360, 365, 689 und N31 bedient. Die Linie 360 ermöglicht eine Anbindung nach Westerstede und Barßel. Die Linie N31 verkehrt Samstag auf Sonntag zwischen Tange und Oldenburg. Die anderen Linien sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. Ebenso befindet sich der Bahnhof „Westerstede - Ocholt“ dort, woher vom IC und dem RE1 angefahren wird und ermöglicht eine Zugverbindung nach Oldenburg, Bremen, Hannover und Norddeich Mole.</i> 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Begründung wird angepasst.
10a	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 30.04.2025 Zum BP 136	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:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Deutsche Telekom Technik GmbH	Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
10b	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 30.04.2025 Zum FNP 147	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: Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://urlsand.esva-labs.com/?u=https%3A%2F%2Ftrassenauskunftkabel.telekom.de&e=561a9577&h=647ee898&f=y&p=y oder per email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.



Stadt Westerstede
Bebauungsplan Nr. 136 „Ocholt; Burnhörn Nord“
147. Änderung des Flächennutzungsplans

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
Keine Anregungen und Bedenken hatten: 1. Amprion GmbH mit Schreiben vom 29.04.2025 2. Avacon Netz GmbH Salzgitter mit Schreiben vom 25.04.2025 3. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 17.04.2025 4. Gastransport Nord GmbH mit Schreiben vom 22.04.2025 5. PLEdoc GmbH Essen mit Schreiben vom 22.04.2025			

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Einwender 1 08.05.2025	Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 136, Ocholt, Burnhörn Nord. 1. Baugrenze Bei einer Vielzahl von möglichen Grundstücksnachbarn entlang unserer Grundstücksgrenze fordern wir eine Verschiebung der Baugrenze von 5m auf mindestens 8m. Im hinteren Bereich unseres Grundstückes befinden sich größere Laubbäume in Grenznähe. Um Streitigkeiten mit späteren Nachbarn von vornherein aus dem Wege zu gehen, schlagen wir vor, die Baugrenze in diesem Bereich entsprechend anzupassen und weiter zu verschieben. 2. Höhensituation Das Plangebiet hat eine Höhendifferenz von mindestens 3m von der höchsten bis zur niedrigsten Stelle. Wir befürchten, dass das Gebiet bei Erschließung eingeebnet wird. Besonders der hintere Teil des Plangebietes wird mit Sicherheit aufgefahren bzw. aufgefüllt. Wir lehnen größere Höhenunterschiede entlang unserer Grundstücksgrenze von mehr als 0,5m ab. Dies hat einerseits optische Gründe, andererseits besteht bei größeren Niederschlagsmengen die Gefahr der Überflutung unseres Grundstückes. 3. Oberflächenwasser Die aktuelle Oberflächenwassersituation in dem Plangebiet ist nach unserer Meinung unzureichend. Einerseits ist die tiefer gelegene Ebene hinter unserem Grundstück häufig nass, gerade im Herbst und Winter. Andererseits erkennbar an der schlechten Entwässerung der Hintergrundstücke Westersteder Straße, durch den vorhandenen Wasserzug. Durch die Versiegelung der Fläche werden hier große Probleme geschaffen, auch für die vorhandene Bebauung. Ein Regenrückhaltebecken ist für uns eine Mindestmaßnahme und sollte in dem Plangebiet als Gesamtplanung mit aufgenommen werden.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Mit einem Mindestabstand der Baugrenze von 5 m zur Nachbargrenze ist bereits ein größerer Abstand als der Mindestabstand von 3 m gemäß der Niedersächsischen Bauordnung NBauO festgelegt. Die Baumbestände wurde eingemessen und bei der Festlegung der Baugrenzen durch größere Abstände berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die grundsätzliche Möglichkeit das Plangebiet zu entwässern wurde durch ein Vor-konzept, das mehrere Maßnahmen, u.a. Aufreinigung und Profilierung von Gräben, Anlegung eines Regenrückhaltebeckens, Überprüfung von Durchlässen und Anlegung eines Entlastungsgrabens oberhalb der Flächen „Am Stümmel“, dargestellt. Die Entwässerung wird in Zusammenarbeit und den örtlichen Kenntnissen der Anlieger weiter geplant. Eine Rückhaltebecken wird außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
		Bei Starkregenereignissen der letzten Jahre hat sich gezeigt, dass gerade ältere und tiefliegende Grundstücke überflutet wurden (siehe Howieker Ring 2024). Diese Gefahr sehen wir bei dem hinteren Teil unseres Grundstückes. Daher sollte dieser Punkt bei den Planungen berücksichtigt werden. 4. Einmündungsbereich Burnhörn Wir sehen die Einmündungssituation am Burnhörn kritisch. Zwischen den großen Straßenbäumen soll die Einmündung zum Plangebiet liegen. Hier ist die Sicht sehr schlecht, da die Bäume direkt am Straßenkörper liegen. Alternativ sollte die Zuwegung über die Westersteder Straße nochmal geprüft werden, zumal die gesamte Versorgung von dort aus stattfindet. 5. Baumbestand Burnhörn Wir hoffen, dass der Altbaumbestand der Linden am Burnhörn bestehen bleibt. Durch die Baumaßnahme sollen keine größeren Bäume entfernt werden. Das schließt Ersatzpflanzungen aus.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Erstellung des Entwässerungskonzept beachtet. Die Einmündung bleibt wie geplant bestehen, da hier eine Lücke zwischen zwei größeren Linden vorhanden ist. Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Zuwegung über die Westersteder Straße (L 820) ist nur für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen, da die Flächenkapazitäten zur Anbindung an die L 820 nicht ausreichend sind. Es ist Ziel, die größeren Linden an der Straße Burnhörn zu erhalten
2	Einwender 2 20.10.2025	Als Eigentümer der Fläche Flur 65, Flurstück 66/17 beantrage ich die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung von Bauland, um Wohnungsbau für Senioren möglich zu machen. Die Zentrums Lage in der Nähe der Deutschen Bahn und anderer öffentlicher Verkehrsmittel, zu Banken und zu anderen Einzelhändlern, bietet sich hervorragend an, um Wohneinheiten ganz speziell für Senioren zu bauen. Da die Stadt Westerstede auf den gegenüberliegenden Flächen bereits Bauland ausgewiesen hat, würde sich eine Überplanung unserer Fläche anbieten. Sollte Sie noch Fragen haben, stehe ich gerne zur Verfügung.	Die Anregung wird berücksichtigt. Der Geltungsbereich wird erweitert.