

## Einladung

Gremium: Rat - öffentlich  
Sitzungstermin: Dienstag, 11.05.2004, 17:00 Uhr  
Ort, Raum: Aula der KGS Rastede, Eingang Thoradestraße, 26180 Rastede

Rastede, den 29.04.2004

### 1. An die Mitglieder des Rates der Gemeinde Rastede

Hiermit lade ich Sie zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

#### Tagesordnung:

##### Öffentlicher Teil

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 27.04.2004
- TOP 4 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede  
Vorlage: 2004/063 Berichterstatter: Herr Duddeck
- TOP 5 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 - Gewerbegebiet Leuchtenburg  
Vorlage: 2004/066 Berichterstatter: Herr Duddeck
- TOP 6 Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für "Flächen nördlich des Nethener Weges" im Ortsteil Hahn-Lehmden / Nethen  
Vorlage: 2004/067 Berichterstatter: Herr Duddeck
- TOP 7 Bericht des Bürgermeisters
- TOP 8 Schließung der Sitzung

**Anmerkung:** Nach der öffentlichen Ratssitzung findet eine Einwohnerfragestunde statt, in der die Einwohner und Einwohnerinnen allgemeine Anfragen an den Ratsvorsitzenden stellen können.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Decker  
Bürgermeister

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2004/063**

freigegeben am 12.03.2004

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

**Datum: 25.03.2004**

### **24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	19.04.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	20.04.2004	Verwaltungsausschuss
Ö	11.05.2004	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 19.04.2004 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen.
4. Die 24. Flächennutzungsplanänderung nebst Erläuterungsbericht wird beschlossen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Aufgrund des Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 10.02.2004 (Vorlage 2003/304) wurde in der Zeit vom 24.02.2004 bis 24.03.2004 die öffentliche Auslegung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die Abwägungsvorschläge sind der Vorlage als Anlage beigefügt.

Wesentliche Anregungen und Bedenken wurden lediglich von der Unteren Naturschutzbehörde dahingehend vorgebracht, dass eine Eingrünung des Randbereichs des Baugebietes gefordert wird.

Aufgrund der Diskussionen bezüglich der Prioritätensetzung in der Bauleitplanung (Stichwort 2000+) wurde seitens der Ratsgremien auch die Erweiterung der östlich angrenzenden Flächen in Betracht gezogen. Insoweit wird der östliche Bereich des Bebauungsplangebietes nur vorübergehend den östlichen Ortsrand darstellen. Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird daher nicht nachgekommen.

Weitere Ausführungen hierzu wird das mit der Planung beauftragte Büro NWP in der Sitzung machen.

Die Flächennutzungsplanänderung kann nunmehr beschlossen und der Bezirksregierung zur Genehmigung vorgelegt werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

**Anlagen:**

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung

## Abwägung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
1	Straßenbauamt Oldenburg Postfach 2443 26014 Oldenburg	19.02.2004	Gegen die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen weiterhin keine Bedenken des Straßenbauamtes, da Belange des Straßenbauamtes nicht berührt werden.		Nein
2	ExxonMobil Production Riethorst 30633 Hannover	20.02.2004	Wir schreiben Ihnen im Auftrag der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH und der Norddeutsche Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH und danken für die Beteiligung in der o. g. Angelegenheit.  Wir möchten Ihnen mitteilen, dass der BEB, der MEEG und der NEAG von dem Planungsvorhaben nicht betroffen werden.		Nein
3	VBN Bremen / Niedersachsen GmbH Otto-Lilienthal-Str. 23 28199 Bremen	23.02.2004	Wir haben grundsätzlich keine Einwände gegen die o.g. Planung. Allerdings möchten wir Sie bitten, im Erläuterungsbericht auch Aussagen zur Anbindung des betreffenden Gebietes durch den ÖPNV aufzunehmen.  Das Gebiet wird durch die Haltestelle "Marktplatz" erschlossen, die durch die Linien 340 bis 344 bedient wird. Durch die Linie 340 besteht eine Anbindung an Varel, Jaderberg sowie an das Oberzentrum Oldenburg. Die Linien 341 bis 344 sind jedoch eher auf die Belange der Schülerbeförderung ausgerichtet.	Der Hinweis wird bei den nachfolgenden Planungen berücksichtigt.	Nein
4	Bezirksregierung Weser-Ems – Dez. 406 Ofener Straße 15 26121 Oldenburg	05.02.2004	Die in den Antragsunterlagen unter 5.2 „Belange der archäologischen Denkmalpflege“ aufgeführten archäologischen Voruntersuchungen sind zwischenzeitlich erfolgt. Dabei wurden keinerlei Hinweise auf einen archäologischen Fundplatz im Plangebiet aufgedeckt.  Gegen die Überplanung des Gebietes bestehen nunmehr weder seitens der Archäologischen Denk	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Erläuterungsbericht wird entsprechend ergänzt.	Nein

Abwägungstabelle: 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede

Abwägung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung Bezirksregierung Weser-Ems – Dez. 406	11.02.2004	<p>malpflege noch der Baudenkmalpflege Bedenken.</p> <p>Von Seiten der Baudenkmalpflege sind keine Bedenken erkennbar.</p> <p>Von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege sind keine weiteren Bedenken erkennbar, s. Schreiben vom 05.02.2004.</p> <p><b>Hinweis:</b></p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.</p> <p>Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
5	Kabel Deutschland	23.02.2004	<p>Wir bedanken uns für die Information über die Planung vom 23.02.04.</p> <p>Zur o.a. Planung haben wir bereits am 06.01.04 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>		Nein

Abwägungstabelle: 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede

Abwägung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
			<p>Stellungnahme vom 06.01.04:</p> <p>Wir bedanken uns für die Information über die Planung vom 31.127.03.</p> <p>Eine Versorgung des Plangebietes mit Kabelanschluss ist möglich. Der Ausbau des Gebietes ist in der Regel nur durch Zahlung eines Investitionskostenzuschusses wirtschaftlich vertretbar</p> <p>Über das ausgewiesenen Plangebiet verläuft eine in Betrieb befindliche Richtfunktrasse der Kabel Niedersachsen/Bremen zwischen den Orten Oldenburg und Varel. Die maximal zulässige Bauhöhe von 45m über NN darf innerhalb des Schutzstreifens der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen. Auch Baukräne und Windkraftanlagen können Betriebsstörungen hervorrufen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die maximale Bauhöhe beträgt 9,50m (Firsthöhe). Eine Beeinträchtigung des Funkfeldes ist somit nicht gegeben. Eine Beeinträchtigung durch Baukräne und Windkraftanlagen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da Windkraftanlagen nach den rechtlichen Grundlagen nicht zulässig sind.</p>	
6	<p>OOWV Postfach 1363 26913 Brake</p>	09.03.2004	<p>In unserem Schreiben vom 20.01.2003 – Tla-31/04/He – haben wir bereits eine Stellungnahme zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgebracht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich werden die Hinweise im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Ingenieurplanung für die Erschließungsanlagen berücksichtigt.</p>	Nein
7	<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 26655 Westerstede</p>	23.03.2004	<p>Gegen die o.g. Planung bestehen zwar keine grundsätzlichen Bedenken. Die Bebauung des Planbereiches wird aber eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellen. Bei der Abwägung über die Art und Weise der erforderlichen Kompensation können u.E. noch nicht verfestigte Planungen (östliche Erweiterung des Baugebietes) nicht ein Gewicht erhalten, das einen Verzicht auf Einbindung in die Landschaft durch Eingrünung des Randbe</p>	<p>Die Gemeinde Rastede folgt der Auffassung des Landkreises zunächst, daß die Entscheidung über eine randliche Eingrünung des geplanten Baugebietes nicht auf Ebene der vorbereitenden, sondern im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen muß, da die Eingrünung nicht die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung (Ebene der Flächennutzungsplanung) betrifft.</p>	Nein

Abwägungstabelle: 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede

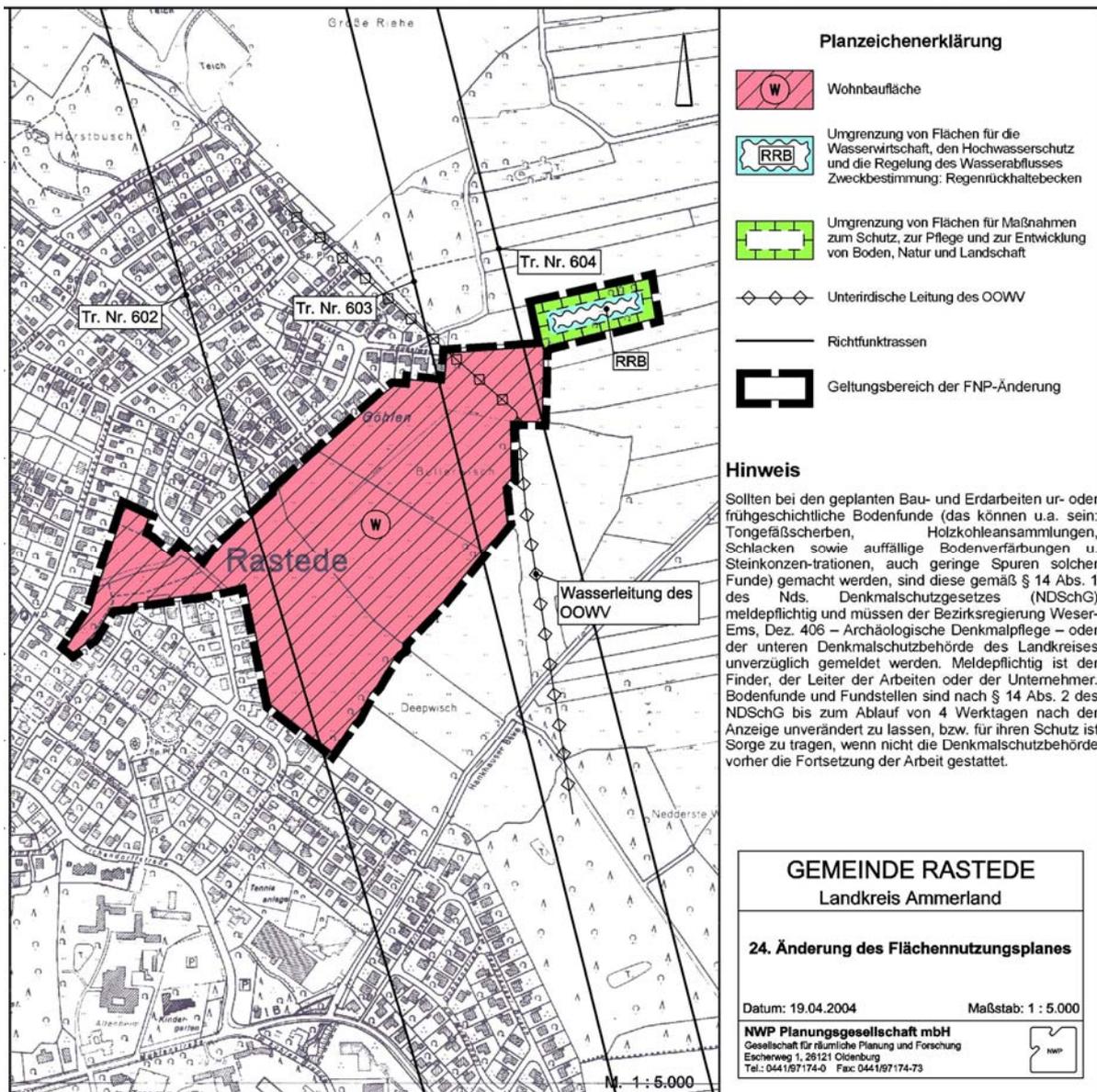
Abwägung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland – Bauamt –</p>		<p>reichs rechtfertigt. Wir empfehlen daher, im Rahmen der qualifizierten Bauleitplanung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine abschließende Entscheidung zu dieser Frage herbeizuführen.</p>	<p>Sowohl inhaltlich als auch fachlich ist die Gemeinde jedoch nach wie vor der Auffassung, das eine Eingrünung nicht erforderlich bzw. aus der städtebaulichen Konzeption heraus nicht sinnvoll möglich ist. Grundsätzlich ist dabei nur über eine Eingrünung in nördlicher oder östlicher Richtung zu entscheiden, da südlich und westlich bestehende Siedlungslagen angrenzen. In nördlicher Richtung (Nordwesten) schließt sich in Teilen Wald an das Plangebiet an, so daß hier ohnehin eine Eingrünung vorhanden ist. Im Nordosten ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen, das randlich eingegrünt wird. Mittels dieser Eingrünung wird auch das Baugebiet gegenüber der freien Landschaft abgegrenzt, so daß in nördlicher Richtung kein zusätzlicher Handlungsbedarf besteht.</p> <p>In östlicher Richtung ist eine Eingrünung sowohl aus fachlichen Gründen als auch aus der städtebaulichen Gesamtkonzeption der Gemeinde nicht sinnvoll umsetzbar.</p> <p>Hinsichtlich der städtebaulichen Gesamtkonzeption haben die Ratsgremien der Gemeinde auf der Grundlage des Gemeindeentwicklungskonzeptes 2000 + bereits den eindeutigen Willen bekundet, das Baugebiet mittelfristig nach Osten zu erweitern. Damit handelt es sich nicht um eine vage Planungsoption, sondern um das Ergebnis eines politischen Willensbildungsprozesses, der auf einer planerischen Gesamtkonzeption für die Gemeinde fußt.</p> <p>Fachlich gesehen ist eine Eingrünung an der östlichen Grenze des Änderungsbereiches nicht möglich, da der vorhandene Graben erhalten und im Rahmen des Oberflächenentwässerungskonzeptes ausgebaut werden soll. Um die Unterhaltung des Grabens si</p>	

Abwägungstabelle: 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede

Abwägung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland – Bauamt –			<p>cherzustellen, ist auf der Westseite des Grabens das Vorhalten eines Räumstreifens erforderlich, der nicht bepflanzt werden kann. Der Räumstreifen soll in die privaten Baugrundstücke integriert werden, so daß eine Eingründung jenseits des Räumstreifens nicht vorstellbar ist. Die Ostseite des Grabens steht der Gemeinde eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung, so daß hier keine Anpflanzungen durchgeführt werden können.</p> <p>In der Gesamtabwägung kommt die Gemeinde damit zu dem Ergebnis, daß eine Eingrünung des Baugebietes am östlichen Rand nicht sinnvoll bzw. erforderlich ist.</p>	



## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2004/066**

freigegeben am 12.03.2004

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

**Datum: 01.04.2004**

### **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 - Gewerbegebiet Leuchtenburg**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	19.04.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	20.04.2004	Verwaltungsausschuss
Ö	11.05.2004	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 19.04.2004.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 – Gewerbegebiet Leuchtenburg nebst Begründung wird als Satzung beschlossen.
4. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht vorzunehmen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Aufgrund des Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 27.01.2004 (Vorlage 2003/301) wurde die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 10.02.2004 bis 10.03.2004 durchgeführt. Wesentliche Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht, so dass nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden kann. Der Abwägungsvorschlag ist als Anlage 1 beigefügt.

Nähere Erläuterungen hierzu wird das mit der Planung beauftragte Büro Diekmann und Mosebach in der Sitzung geben.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

**Anlagen:**

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung
3. Planzeichenerklärung
4. Textliche Festsetzungen

# GEMEINDE RASTEDE

## Landkreis Ammerland

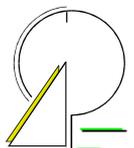
---

## 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Leuchtenburg“

öffentliche Auslegung  
(§ 3 (2) BauGB)

# **ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

April 2004



## **Träger öffentlicher Belange**

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

1. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer  
Moslestraße 6  
26122 Oldenburg
  
2. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg  
Rosenstraße 13b  
26122 Oldenburg

## **Träger öffentlicher Belange**

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

1. Bezirksregierung Weser-Ems  
Abteilung Denkmalschutz  
Ofener Straße 15  
26121 Oldenburg
2. Landkreis Ammerland  
Ammerlandallee 12  
26655 Westerstede
3. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG  
Region: Niedersachsen / Bremen  
Hans-Böckler-Allee 5  
30173 Hannover
4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband  
Georgstraße 4  
26919 Brake
5. Deutsche Telekom AG, T-Com  
Technik Niederlassung Oldenburg  
Poststraße 1-3  
26122 Oldenburg

<b>Anregungen</b>		<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>Bezirksregierung Weser-Ems</b>  <b>Abteilung Denkmalschutz</b>  <b>Ofener Straße 15</b>  <b>26121 Oldenburg</b></p>		
<p>Von Seiten der Baudenkmalpflege sind keine Bedenken erkennbar. Von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege sind keine Bedenken erkennbar. Es wird gebeten, folgenden Hinweis zu übernehmen bzw. zu ergänzen.</p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.</p>		<p>Der Hinweis der Archäologischen Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird bereits nachrichtlich auf den genannten Sachverhalt hingewiesen.</p>
<p><b>Landkreis Ammerland</b>  <b>Ammerlandallee 12</b>  <b>26655 Westerstede</b></p>		
<p>Der Landkreis Ammerland nimmt Bezug auf das dortige Schreiben vom 27.01.2004 und teilt zu vorgenanntem Bebauungsplan mit, dass Anregungen nicht bestehen.</p> <p>Als untere Naturschutzbehörde bitten wir vor Satzungsbeschluss um Übersendung einer aktuellen Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde.</p> <p>Wir empfehlen, Auswirkungen der Erweiterung des Gewerbegebietes auf die südlich angrenzende Wohnbebauung in die Begründung aufzunehmen.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die aktuelle Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde wird der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der aktuellen Bebauungsplanänderung wird lediglich eine Verdichtung der bereits vorhandenen gewerblichen Strukturen an der Straße „An der Brücke“ erreicht. Durch die</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
	Inanspruchnahme der bisher unbebauten Fläche (Flurstück 14/9) rückt die gewerbliche Nutzung nicht weiter an die vorhandene Wohnbebauung südlich des Geltungsbereiches im Bereich der Straße „Domsheide“ heran. Aus Sicht des Immissionsschutzes sind demnach durch die aktuelle Bauleitplanung keine unzumutbaren Auswirkungen auf die Wohnnutzung zu erwarten. Dieser Sachverhalt wird in die Begründung zum Bebauungsplan eingestellt.
<b>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH &amp; Co. KG</b> <b>Region: Niedersachsen / Bremen</b> <b>Hans-Böckler-Allee 5</b> <b>30173 Hannover</b>	
Wir bedanken uns für die Information über die Planung vom 27.01.04. Zur o. a. Planung haben wir bereits am 16.12.03 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Der Hinweis der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG wird zur Kenntnis genommen. In der angesprochenen Stellungnahme vom 16.12.2003 wurden keine Anregungen zur Planung vorgebracht.
<b>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband</b> <b>Georgstraße 4</b> <b>26919 Brake</b>	
In unserem Schreiben vom 03.12.2003 – Tla-810/03/Go – haben wir bereits eine Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Leuchtenburg“ abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere Hinweise beachtet werden, nicht mehr vortragen.	Der Hinweis des OOWV wird zur Kenntnis genommen. Die in dem angesprochenen Schreiben vom 03.12.2003 vorgebrachten Anregungen werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.
<b>Deutsche Telekom AG, T-Com</b> <b>Technik Niederlassung Oldenburg</b> <b>Poststraße 1-3</b> <b>26122 Oldenburg</b>	
Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 08.12.2003 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Der Hinweis der Deutschen Telekom AG wird zur Kenntnis genommen. In dem angesprochenen Schreiben vom 08.12.2003 wurden keine Anregungen zur Planung vorgebracht.

## Planzeichenerklärung

### 1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet (GE)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,5

OK ≤ 10,00 m maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ≤ 10,00 m  
(Bezugspunkte siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

### 3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise

--- Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche

### 5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserflächen, hier: Rasteder Bäke (Wasserzug Nr. 36)

### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

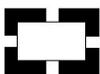


Erhalt von Einzelbäumen



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts  
hier: geschützte Wallhecke gem. § 33 NNatG

### 7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

### 8. Nachrichtlicher Hinweis



Unterhaltungsweg des Entwässerungsverbandes Jade



## Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO sind Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: Gebäudeoberkante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße

Die festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i. S. des Landesrechts sowie für technische Anlagen des Emissionsschutzes

3. Innerhalb der mit MF1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist entlang der vorhandenen Wallhecke ein begleitender Krautsaum zu entwickeln.
4. Innerhalb der mit MF2 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist entlang des Wasserzuges (Rasteder Bäke Wzg. Nr. 36) ein begleitender Krautsaum zu entwickeln, es sind ergänzende Baumpflanzungen im Uferbereich vorzunehmen.
5. Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder der Beseitigung auf Grund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

## Nachrichtliche Übernahme

1. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Leuchtenburg“ befindet sich eine gem. § 33 NNatG geschützte Wallhecke

## Nachrichtliche Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der

Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 vorbereitet werden, erfolgt innerhalb des Flächenpools „Ipwegermoor“ der Gemeinde Rastede. Seitens der Gemeinde wird eine Verpflichtungserklärung zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen eingegangen.

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2004/067**

freigegeben am 12.03.2004

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

**Datum: 25.03.2004**

### **Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für "Flächen nördlich des Nethener Weges" im Ortsteil Hahn-Lehmden / Nethen**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	19.04.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	20.04.2004	Verwaltungsausschuss
Ö	11.05.2004	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Aufstellung einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für „Flächen nördlich des Nethener Weges“ im Ortsteil Hahn-Lehmden / Nethen wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen.
2. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Nr. 2 und 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 19.04.2004 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für „Flächen nördlich des Nethener Weges“ im Ortsteil Hahn-Lehmden / Nethen nebst Begründung wird zugestimmt.
4. Die bisherige Beschlussfassung wird bestätigt.
5. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Aufgrund des Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 10.02.2004 (Vorlage 2004/009) fand in der Zeit vom 24.02.2004 bis 24.03.2004 die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Nr. 2 und 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt. Wesentliche Anregungen oder Bedenken haben sich nicht ergeben. Der Abwägungsvorschlag ist als Anlage 1 beigelegt.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Da bei dieser Satzung das sogenannte vereinfachte Verfahren anzuwenden ist, kann bereits nach nur einer Beteiligungsstufe der Satzungsbeschluss erfolgen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

**Anlagen:**

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung
3. Satzungstext



**Gemeinde Rastede (Aufstellung einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für  
Flächen nördlich des Nethener Weges)  
Abwägung der Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
1	Bezirksregierung Weser-Ems Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 01.03.2004	Von Seiten der Baudenkmalpflege sind keine Bedenken erkennbar. Von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege sind keine ( <i>handschriftlich</i> ) Bedenken erkennbar. <b><u>Hinweis:</u></b> Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden! Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.	Der nebenstehende Hinweis ist bereits in die Planunterlagen aufgenommen worden.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
2	OOVV Georgstraße 4 26919 Brake  03.03.2004	<p>Wir haben die Aufstellung des obengenannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen - überbaut werden.</p> <p>Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOVV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde Rastede und der OOVV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlichen Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen. Um Beachtung der DIN 1998 Punkt 5 sowie des DVGW Arbeitsblattes W 403 wird gebeten.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel. 04488/845211, in der Örtlichkeit an.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Inhalte der Satzung ergeben sich hieraus keine Änderungsbedarfe.
3	Landwirtschaftskammer Weser-Ems Am Röttgen 60 26655 Westerstede  20.02.2004	<p>Der Geltungsbereich der oben genannten Satzung befindet sich im Ortsteil Nethen und ist nördlich des Nethener Weges gelegen.</p> <p>In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen.</p> <p>Auch bei Betrachtung der Gesamt-Immissionssituation (Vorbelastung) stehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (Geruch) keine Bedenken gegen die oben genannte Planung.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht werden ebenfalls keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Inhalte der Satzung ergeben sich hieraus keine Änderungsbedarfe.



<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</b>
4	ExxonMobil Production Deutschland GmbH Riethorst 12 30659 Hannover 20.02.2004	<p>Wir schreiben Ihnen im Auftrag der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und der Norddeutschen Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH (NEAG) und danken für die Beteiligung in der o.g. Angelegenheit.</p> <p>Wir möchten Ihnen mitteilen, daß Anlagen oder Leitungen der BEB, der MEEG und der NEAG von dem Planungsvorhaben nicht betroffen werden.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Inhalte der Satzung ergeben sich hieraus keine Änderungsbedarfe.
5	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG Niedersachsen / Bremen Hans-Böckler-Allee 5 30173 Hannover 26.02.2004	<p>Wir bedanken uns für die Information über die Planung vom 23.02.2004.</p> <p>Durch die o.a. Planung werden die Belange der Kabel Deutschland GmbH &amp; Co. KG zur Zeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir Sie, uns erneut zu beteiligen.</p> <p>Im Planbereich befinden sich keine Anlagen der Kabel Deutschland.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Kabelnetzes sowie zur Koordinierung der Baumaßnahmen mit den anderen Leitungsträgern bitten wir Sie, uns den Beginn und den Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens jedoch 2 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Inhalte der Satzung ergeben sich hieraus keine Änderungsbedarfe.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
6	Landkreis Ammerland 24.03.2004	<p>Der Landkreis Ammerland nimmt Bezug auf das dortige Schreiben vom 11.02.2004.</p> <p>Dieser Satzungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zur BAB A 28. Unter § 4 der vorgenannten Satzung ist ein Hinweis hinsichtlich der von dort ausgehenden Lärmemissionen aufgenommen worden.</p> <p>Im Rahmen der Begründung ist nicht weiter auf diese Abwägungsproblematik eingegangen worden.</p> <p>Wie sich dem städtebaulichen Konzept aus dem Jahre 1996 entnehmen lässt, wirken auf das Plangebiet Lärmemissionen ein (Stand 1990 + 10 % Prognoseaufschlag), die weit über den Orientierungswerten der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet liegen.</p> <p>Wir empfehlen dringend, dieses weitgehender in die Abwägung einzubringen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Ausführungen der zitierten städtebaulichen Konzeption "Städtebauliches Entwicklungskonzept Hahn-Lehmden-Nord" und die dem Konzept zugrundeliegenden schalltechnischen Untersuchungen werden in der Begründung zur Satzung ergänzt.</p> <p>Aus den Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung kann für den Satzungsbereich abgeleitet werden, das am westlichen Rand der Satzung, unter der Voraussetzung freier Schallausbreitung Schallimmissionen von 60/54 dB(A) tags/nachts zu erwarten sind, die nach Osten hin abnehmen. Durch den westlich gelegenen vorhandenen Gebäudebestand am Nethener Weg dürften die Werte in der Realität jedoch aufgrund der schallabschirmenden Wirkung unterhalb der o.g. Werte liegen. Für den Tageszeitraum ist damit festzustellen, das die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes (55 dB(A)) überschritten, die Werte eines Mischgebietes (60 dB(A)), im dem das Wohnen auch allgemein zulässig ist, eingehalten werden. Damit kann davon ausgegangen werden, das ein gesundes Wohnen innerhalb des Satzungsbereiches während des Tageszeitraumes gewährleistet werden kann.</p> <p>Während des Nachtzeitraumes ist jedoch auch eine Überschreitung der Orientierungswerte eines Mischgebietes (50 dB(A)) zu erwarten. Da sich der Mensch während des Nachtzeitraumes jedoch im Regelfall innerhalb des Gebäudes aufhält, ist ein Schutz der Außenbereiche nicht erforderlich. Der Schutz der Gebäudeinnenbereiche kann durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.</p> <p>Ziel der Aufstellung dieser Satzung nach § 34 BauGB ist die Überplanung einzelner Außenbereichsflächen, die in den Bebauungszusammenhang einbezogen werden sollen. Der Regelungsinhalt der Satzung bleibt deutlich hinter dem eines Bebauungsplanes zurück. Textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz werden daher in die Planunterlagen nicht aufgenommen. Detaillierte Regelungen bleiben dem Baugenehmigungsverfahren überlassen. Es wird aber ein Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen, dass Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen der Schallschutzklasse II entsprechen sollten. (Dieses wurde vom Schallschutzgutachter für eine andere, jedoch vergleichbare Siedlungslage im Gutachten empfohlen.) Mit der Schallschutzklasse II wird ohnehin lediglich dem Standard der Wärmeschutzverordnung entsprochen. Außerdem wird ein Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen, dass Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche nur auf der lärmabgewandten Seite oder alternativ mit Abschirmeinrichtungen oder Schalldämmlüftern versehen werden sollten. Über schalltechnische Maßnahmen im einzelnen ist jedoch im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden.</p>



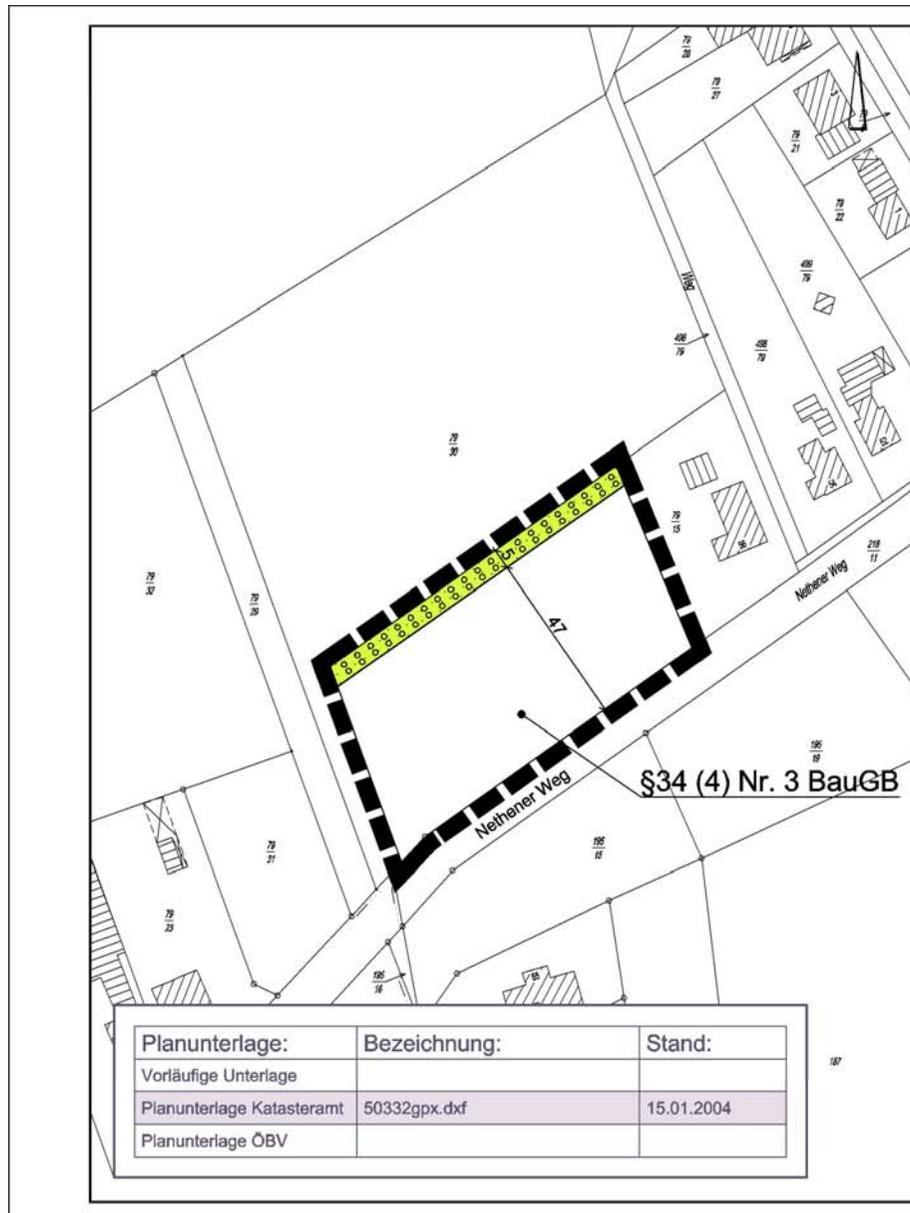
<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b><i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlußempfehlung</b>
------------	--	----------------------	---

**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1. Deutsche Telekom, Schreiben vom 03.03.2004
2. NLWK Betriebsstelle Brake, Schreiben vom 15.03.2004



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
1	Axel Wilken, Nethener Weg 74 26180 Rastede 22.03.2004	<p>Ich bin Anlieger des Nethener Weges. Meine Grundstücke (Flurstücke 79/23 und 79/31 der Flur 12 der Gemarkung Rastede) am Nethener Weg in Rastede grenzen an den geplanten Geltungsbereich der o.g. Satzung.</p> <p>Das Bundesbaugesetzbuch sieht nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 eine Abrundung von Gebieten nach Nummer 1 und 2 vor. Ich bitte Sie den Geltungsbereich der geplanten Satzung um diese Fläche im Bereich des Flurstückes 79/31 zu erweitern um eine tatsächliche städtebauliche Abrundung zu erreichen und nicht eine Restlücke in der Bebauung zu hinterlassen; sh. Anlage.</p> <p>Bitte leiten Sie diese Eingabe an den Bauausschuss der Gemeinde Rastede weiter und teilen Sie mir das Ergebnis der Beratungen des Ausschusses mit. Für Ihre Bemühungen bedanke ich mich im voraus und verbleibe</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird der Anregung aufgrund folgender Belange nicht gefolgt:</p> <p>In den Satzungsbereich wurden die Flächen einbezogen, die durch den baulichen Bestand in der Umgebung eindeutig ableitbar sind. Dabei spielt die vorhandene Bebauung südlich des Nethener Weges für die Abgrenzung des Satzungsbereiches in westlicher Richtung eine bestimmende Rolle. Die Gemeinde geht davon aus, das sich der Satzungsbereich aus der westlichen Grenze des wohnbaulich genutzten Grundstückes südlich des Nethener Weges für die Abgrenzung des zukünftigen im Zusammenhang bebauten Ortsteiles ableiten läßt, da mit der Umsetzung der Satzungsinhalte bis zu diesem Punkt eine beidseitige Bebauung des Nethener Weges erfolgt.</p> <p>Diese städtebauliche Auffassung läßt sich auch aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde ableiten, der die Bauflächendarstellungen in westlicher Richtung ebenfalls an dieser Grenze enden läßt Die vom Einwender beantragten Grundstücke werden dagegen nicht als Wohnbauflächen dargestellt, sondern als Flächen für die Landwirtschaft.</p> <p>Im Zuge dieses Satzungsverfahrens liegen damit eindeutige städtebauliche Gründe vor, die die westliche Abgrenzung des Satzungsgebietes rechtfertigen.</p> <p>Inwieweit zukünftig eine Erweiterung des Siedlungsbereiches in westlicher Richtung und damit auch eine Überplanung der Grundstücke des Einwenders erfolgen soll, bleibt weitergehenden städtebaulichen Planungen der Gemeinde vorbehalten. Zum aktuellen Zeitpunkt liegen hierfür jedoch keine entsprechenden Zielsetzungen vor.</p>



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 9. Grünflächen

 Private Grünfläche

### 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 15. Sonstige Planzeichen

 Geltungsbereich der Innenbereichssatzung gemäß § 34 (4) Nr.3 BauGB

gezeichnet:	U. St.					
geprüft:	T. Aufleger					
Datum:	15.01.2004					

## Gemeinde Rastede

Innenbereichssatzung nach § 34 (4) Nr.3 BauGB  
im Ortsteil Hahn-Lehmden / Nethen  
für einen Teilbereich nördlich des Nethener Weges

Maßstab 1 : 1.000

Stand: 19. April 2004



NWP • Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441 / 97174-0

• Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
• 26121 Oldenburg  
• 26028 Oldenburg  
• Telefax 0441 / 97174-73

## **SATZUNG**

### **Innenbereichssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB für „Flächen nördlich des Nethener Weges“ im Ortsteil Hahn-Lehmden / Nethen**

Aufgrund des § 34 [4] Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der zur Zeit. gültigen Fassung i.V. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), ebenfalls in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Rastede folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

1. Der sich aus der Anlage zu dieser Satzung ergebende Bereich im Ortsteil Hahn-Lehmden der Gemeinde Rastede wird als einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.
2. Die beigefügte Karte und die Begründung sind Bestandteile dieser Satzung.

#### **§ 2 Bauliche Nutzung**

Im Geltungsbereich dieser Satzung müssen sich die Vorhaben gemäß § 34 [4] BauGB nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

#### **§ 3 Textliche Festsetzungen**

Für den Geltungsbereich nach § 34 [4] Nr. 3 BauGB gelten die folgenden textlichen Festsetzungen:

1. Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze: 1
2. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
3. Zulässig ist maximal eine Wohnung je angefangene 600 qm Grundstücksfläche.
4. Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB festgesetzt: Diese Fläche entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist auf einer Breite von 5 mit Sträuchern oder kleinkronigen Bäumen nach § 25a BauGB zu bepflanzen. Es sind standortgerechte, heimische Gehölzarten zu verwenden. Geeignet sind u.a. Acer campestre (Feldahorn), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Euonymus europaeus (Paffenhütchen), Rosa canina (Hundsrose), Sorbus aucuparia (Eberesche). Als Pflanzqualität sind Bäume oder Heister, 2xv. ohne Ballen, 250 – 300 cm hoch bzw. Sträucher 2xv. ohne ballen, 80 – 100 cm hoch zu verwenden.

#### **§ 4 Hinweise**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs.2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Von der A 29 gehen Lärmemissionen aus. Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen sollten der erforderlichen Schallschutzklasse II entsprechen. Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche sollten nur auf der lärmabgewandten Seite oder alternativ mit Abschirmeinrichtungen oder Schalldämmlüftern versehen werden. Über schalltechnische Maßnahmen ist im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden.

### **§ 5 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rastede, .....