



**Gemeinde Rastede (Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für Flächen nördlich des Loyer Weges)  
Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung**

Anlage 1 zu Vorlage 2004/218A

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
1	OOWV Siegfried Sandhorst Georgstraße 4 26919 Brake 26.07.2004	<p>Wir haben die Aufstellung der obengenannten Außenbereichssatzung zur Kenntnis genommen und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Das Gebiet ist voll erschlossen. Durch das Gebiet führen Versorgungsleitungen DN 80, DN 100 und DN 200. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch geschlossene Fahrbahndecken – ausgenommen an den Kreuzungsstellen – überbaut werden.</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 die Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 Punkt 5 sowie des DVGW Arbeitsblattes W 403 wird gebeten.</p> <p>Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, gegebenenfalls für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Kaper, Telefonnummer: 0 44 88 / 84 52 11 von unserer Betriebsstelle in Westerstede in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen. Die Hinweise sind im Zuge der nachfolgenden Vorhabenplanungen von den jeweiligen Vorhabenträgern zu beachten.</p> <p>Auf die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird verzichtet, da es sich lediglich um eine Außenbereichssatzung handelt, deren planungsrechtliche Inhalte und Regelungsmöglichkeiten weit hinter denen von Bebauungsplänen zurückbleiben.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
2	Landkreis Ammerland Bauamt Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 27.08.2004	<p>Ich nehme Bezug auf das dortige Schreiben vom 02.07.2004 und teile zu vorgenanntem Bebauungsplan folgendes mit:</p> <p>Als Untere Naturschutzbehörde weise ich darauf hin, dass sich der Satzungsbereich nördlich des Loyer Weges befindet. Die Bauernschaft Hankhausen ist durch Grünland- Acker Mischnutzung geprägt. Entlang der Straßen und Grenzen sind Wallhecken und Baumreihen vorhanden, die das Landschaftsbild gliedern und prägen. Von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist der nordöstlich gelegene zusammenhängende Waldbestand, der Ellernbusch.</p> <p>Der Lückenbereich zwischen Hausnummer 91 und 97 wird gärtnerisch intensiv genutzt. Zwischen Hausnummer 99 und 111 ist eine Grünlandfläche vorhanden. Entlang der Straße befindet sich hier eine lockere Baumwallhecke. Eine Teilfläche zwischen dem Hausgrundstück 111 und 115 wird ebenfalls als Grünland genutzt. Auf dem Hausgrundstück 115 befindet sich zwischen Loyer Weg und dem nordöstlich vorhandenen Nebengebäude ein Hofgehölz mit alten Eichen, das orts- und landschaftsbildprägend ist.</p> <p>Die Außenbereichssatzung befindet sich am südwestlichen Rand des Landschaftsschutzgebietes WST 78 „Rasteder Geestrand“. Zweck der Unterschutzstellung ist es u. a. die Erhaltung und Entwicklung eines geomorphologisch einzigartig ausgeprägten Geestrandes mit naturnahen Laubmischwäldern, Bäkentälern, Wallhecken, feuchten und nassen Grünlandstandorten zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und eines vielfältigen, einzigartigen und durch besondere Schönheit geprägten Landschaftsbildes.</p> <p>Von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist die Randlage zu unbebauten landwirtschaftlichen Flächen und den nördlich gelegenen Waldflächen, deren Schönheit und Eigenart von der Seite des Loyer Weges aus erlebbar ist. Darüber hinaus sind die bebauten Grundstücke durch vorhandene Gehölze in das Schutzgebiet eingebunden.</p>	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Mit dem Ziel der Gemeinde, einer Überalterung der Einwohnerstruktur in den alten Ortslagen vorzubeugen, der Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Struktur und der Lückenschließung für einen einheitlichen Siedlungsrand, soll die neue Bebauung in die bestehenden Strukturen eingepasst werden, sodass der gewachsene Ortsteil nicht durch die neue Bebauung überprägt wird. Eine Befreiung nach § 53 (1) Ziffer 2 NNatG aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls wird in Aussicht gestellt, wenn zur Sicherung des Landschaftsbildes folgende Vorgaben bei der Planung berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Die Bebauung ist einzeilig unter Aufnahme der vorhandenen Baulinie zur Straße und der hinteren Baugrenze festzulegen. Auf dem Hausgrundstück Nr. 115, Flurstück 327/12 der Flur 33 kann diese Baulinie aufgrund des orts- und landschaftsbildprägenden Baumbestandes, der aus der Sicht des Naturschutzes zu erhalten ist, nicht aufgenommen werden, sodass dieses Grundstück aus dem Satzungsbereich zu entlassen ist.</li></ul>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich geben die Ausführungen des Landkreises die städtebaulichen Ziele, die die Gemeinde mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung verfolgt, zutreffend wieder.</p> <p>Eine zukünftige Bebauung ist vorrangig zwischen den bestehenden Gebäuden Loyer Weg 99 und 111 vorstellbar. Dabei hat sich diese Bebauung in die umgebenden Strukturen einzufügen. Dieses Einfügen bezieht sich sowohl auf das Maß der Gebäude, d.h. z.B. die Geschossigkeit aber auch auf die Lage der Gebäude auf dem jeweiligen Baugrundstück. Durch die Gebäude Loyer Weg 99 und 111 wird eine bestimmte Bauflucht vorgegeben. Zukünftige Vorhaben haben diese Bauflucht zu berücksichtigen, da nur dann das Kriterium des sich Einfügens gewährleistet ist. Die Gemeinde wird bereits im Zuge der Bauberatung auf diese Voraussetzung einer Bebaubarkeit der Grundstücke hinweisen. Im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist die Lage entsprechend der aufgezeigten Kriterien verbindlich festzuschreiben. Eine ausdrückliche Definition von Baufeldern im Zuge der Satzung ist damit nicht erforderlich.</p> <p>Im Hinblick auf das Hausgrundstück Loyer Weg 115 stellt der Gebäudebestand auf dem Grundstück die südöstliche Grenze des "bebauten Bereiches im Außenbereich" dar. Somit ist es fachlich sinnvoll die Flächen des Gebäudebestandes mit in den Satzungsbereich einzubeziehen. Südöstlich des Gebäudebestandes schließen sich jedoch Gartenflächen an, die teilweise durch alten ortsbildprägenden Baumbestand bestimmt werden. Für diese Flächen beabsichtigt die Satzung keine Bebauungsmöglichkeiten vorzubereiten, da die Strukturen den Übergang von der "Siedlungslage" in die freie Landschaft bilden. Die Abgrenzung der Satzung wird daher im südöstlichen Bereich bis an das bestehende Gebäude Loyer Weg 115 zurückgenommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</b>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<ul style="list-style-type: none"><li>- Die Wallhecke an der Straße ist zu erhalten und entsprechend im Satzungsbereich darzustellen. Dabei ist die Anlage von Wallheckendurchbrüchen für Grundstückszufahrten möglich.</li> <li>- Es wird darauf hingewiesen, dass die Eingriffsregelung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anzuwenden ist. Wir gehen davon aus, dass die mit der Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen durch Eingrünung der Bauvorhaben mit standortheimischen Gehölzen kompensiert werden können.</li></ul> <p>Wie auch in der Begründung dargelegt, besteht für einen Teilbereich des Ortsteiles Hankhausen bereits eine rechtskräftige Außenbereichssatzung nach § 35 Absatz 6 BauGB für die Flächen westlich der Emsoldstraße und südlich des Denkmalweges.</p> <p>Nach § 35 Absatz 6 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.</p>	<p>Da es sich bei einer Außenbereichssatzung nicht um eine qualifizierte Bauleitplanung, z.B. eines Bebauungsplanes handelt, ist die nebenstehend angesprochene Wallhecke in der Örtlichkeit zwar aufgenommen jedoch nicht lagetreu eingemessen worden. Daher wird auf eine Festsetzung in der Satzung verzichtet.</p> <p>In die Satzungsunterlagen wird jedoch ein Hinweis zur Lage der Wallhecke und zu den Auflagen zum Schutz der Satzung wie folgt aufgenommen: "Die an der Nordseite des Loyer Weges (zu Teilen des Flurstückes 333/4) befindliche Wallhecke ist gemäß § 33 NNatG geschützt. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume oder Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Die Anlage von Walldurchbrüchen für Grundstückszufahrten bedarf der Genehmigung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland."</p> <p>Im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind die entsprechenden Anlagen zum Schutz der Wallhecke zu konkretisieren. Damit wird dem Schutz der Wallhecke ausreichend Rechnung getragen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und hinsichtlich der aufgezeigten Kompensationsmöglichkeiten in der Begründung zur Satzung ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Voraussetzung ist daher, dass auch eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Dieses kann im Zusammenhang mit der Bebauung an den angrenzenden Straßen Denkmalsweg und Emsoldstraße durchaus bejaht werden. Jedoch stellt sich für das südöstlich gelegene Grundstück (im Bereich der Vermassung) die Frage, ob auch für dieses Grundstück die Voraussetzungen nach § 35 Absatz 6 BauGB gegeben sind. Um entsprechende Prüfung wird gebeten.</p> <p>Aufgrund der Tatsache, dass die Satzung nicht störende Gewerbebetriebe zulässt, soweit es sich um Schank- und Speisewirtschaften oder um Betriebe des Beherbergungswesens handelt, wird auch hier um Aussagen zu eventuell künftig auftretenden Lärmmissionen gebeten.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird um Änderung der textlichen Festsetzung § 2 - Art der baulichen Nutzung wie folgt gebeten:</p> <p>Wohnzwecken dienende Vorhaben und kleinen nicht störenden Gewerbebetrieben, soweit es sich um Schank- und Speisewirtschaften oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes handelt, kann die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede enthaltene Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung verfestigt wird, nicht entgegengehalten werden.</p> <p>Verwiesen wird in diesem Zusammenhang darauf, dass der Begriff „klein“ städtebaulich strukturell zu verstehen ist, d. h., es muss sich um solche Betriebe handeln, die der kleinteiligen Baustruktur von Außenbereichssiedlungen (z. B. Splittersiedlungen) entsprechen. Die gewerbliche Nutzung soll damit auch im Konflikt mit Wohnnutzungen nachrangig sein.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinsichtlich des Grundstückes Loyer Weg 115 geht die Gemeinde davon aus, das der bebaute Anteil des Grundstückes die südöstliche Grenze der bestehenden Wohnbebauung bildet und somit zumindest im überwiegenden Teil dem bebauten Bereich im Außenbereich zuzurechnen ist. Die Flächen südlich des Gebäudebestandes, die bisher unbebaut sind, sind hingegen dem Außenbereich zuzurechnen, der nicht durch eine Bebauung bestimmt ist. Diese Flächen werden u.a. aus diesem Gesichtspunkt (vgl. hierzu auch oben stehende Ausführungen) aus dem Satzungsbereich entlassen.</p> <p>Die nebenstehend angesprochenen Betriebe sind bereits im Geltungsbereich der Satzung vorhanden und werden daher in ihrem Bestand durch die Aufnahme in die textliche Festsetzung planungsrechtlich (im Rahmen des § 35 BauGB) abgesichert. Im Umfeld der bestehenden Nutzungen sind bereits Wohnnutzungen vorhanden. Der Gemeinde sind keine Konflikte aufgrund von Schallimmissionen zwischen den "gewerblichen" Nutzungen (Gastwirtschaft und Beherbergungsbetrieb) und den bestehenden Wohnnutzungen bekannt. Da zukünftige Wohnnutzungen einen größeren Abstand zu den "gewerblichen" Nutzungen haben werden, als die bereits bestehenden Wohnnutzungen, kann davon ausgegangen werden, das auch für diese Wohnnutzungen keine Konflikte aus der Nachbarschaft zu den "gewerblichen" Nutzungen entstehen werden.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung wird entsprechend der nebenstehenden Formulierung überarbeitet. Da es sich hierbei lediglich um eine geringfügige Anpassung an die Formulierung des Gesetzes (§ 35 (6) Satz 2 BauGB handelt und die Änderung somit redaktioneller Art ist, werden die Inhalte der Planung nicht betroffen.</p>



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

**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1. E-ON Netz GmbH Regionalzentrum Nord, Schreiben vom 07.07.2004
2. Straßenbauamt Oldenburg, Schreiben vom 08.07.2004
3. Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Schreiben vom 04.08.2004
4. Deutsche Telekom AG Niederlassung Nordwest, Schreiben vom 16.07.2004
5. NLWK Betriebsstelle Brake, Schreiben vom 19.07.2004
6. Entwässerungsverband Jade, Schreiben vom 20.07.2004
7. Exxon Mobil Production Hannover, Schreiben vom 14.07.2004
8. EWE AG Netzregion Oldenburg Varel, Schreiben vom 22.07.2004
9. Bezirksregierung Weser-Ems, Bez. Denkmalschutz, Schreiben vom 18.08.2004



<b>Nr.</b>	<b>Private Einwender/in Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b><i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i></b>
------------	---	----------------------	---