

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
1	Straßenbauamt Oldenburg Postfach 2443 26014 Oldenburg	16.07.2003	Gegen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 77 bestehen seitens des Straßenbauamtes. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.	Nach Abschluss des Verfahrens werden dem Straßenbauamt die gewünschten Unterlagen zugesendet.	Nein
2	Entwässerungsverband Jade Postfach 1461 26914 Brake	13.07.2004	Der Entwässerungsverband Jade hat aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen den o. g. B-Planes Nr. 77. Zur Zeit wird ein Oberflächenentwässerungskonzept aufgestellt. Nach Vorlage des Oberflächenentwässerungskonzeptes gibt der Entwässerungsverband Jade seine endgültige Stellungnahme ab.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen..	Nein
3	E.ON Netz GmbH Regionalzentrum Nord Eisenbahnängsweg 2a 31275 Lehrte	28.07.2004	Der Bereich des Bebauungsplanes berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Hinsichtlich der noch ausstehenden Eingriffs- und Ausgleichsplanung bitten wir Sie uns weiterhin zu beteiligen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Nein
4	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG Region Niedersachsen / Bremen Postfach 3260 30032 Hannover	15.07.2004	Wir bedanken uns für die Information über die Planung vom 08.07.2004. Eine Versorgung von Gewerbe- und Sondergebieten ist im Regelfall nicht vorgesehen. . Für Anregungen oder Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der o. g. Telefonnummer zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Nein

Bebauungsplan Nr. 77 „Businessresort am See“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
5	ExxonMobil Production Riethorst 30633 Hannover	19.07.2004	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
6,	NLWK - Betriebsstelle Brake Postfach 1463 26914 Brake Fortsetzung NLWK	19.07.2004	Aus Sicht des Nds. Landesbetriebes für Wasserwirtschaft und Küstenschutz (NLWK) - Betriebsstelle Brake - bestehen keine Bedenken, da landeseigene Objekte bzw. durch Land zu unterhaltende Gewässer und Anlagen nicht betroffen sind. Diese Stellungnahme ersetzt nicht eine Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD) gem. RdErl. des MU 22-62018-VORIS 28200 vom 01.08.2002. Falls Sie eine Beteiligung des GLD für erforderlich halten, wenden Sie sich bitte direkt an den Geschäftsbereich III in unserem Hause. Eine ausführliche Begründung der aus Ihrer Sicht zu erwartenden „wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt“ ist beizufügen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Zur Zeit ist es jedoch noch nicht abschätzbar, ob wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten sind. Eine Beteiligung des Gewässerkundlichen Landesdienstes wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden.	Nein
7	OOWV Postfach 1363 26913 Brake	28.05.2004	Wir nehmen zu der obengenannten Bebauungsplan wie folgt Stellung: Am Rande des Bebauungsgebietes befindet sich eine Versorgungsleitung DN 200. Diese darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke – außer in den Kreuzungsbereichen – überbaut werden Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW	Der Hinweis wird berücksichtigt.	Nein

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung OOWV		<p>– Arbeitsblatt W 403- Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. 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.</p> <p>Das ausgewiesene Plangebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang die Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde Rastede und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein eingeschränktes Gewerbegebiet handelt, ist abzuwägen, ob eine Erweiterung auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung der §§ 4 und 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt wird.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen anzuordnen ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 403 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden,</p>	<p>Im Zuge der nachfolgenden Ingenieurplanung für die Erschließungsanlagen werden die erforderlichen Erweiterungsmaßnahmen für die Leitungen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger vorgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Leitungen werden innerhalb öffentlicher Flächen verlegt. Eine Sicherung der Leitungen durch ein Leitungsrecht kommt nur in Frage, wenn dies nicht möglich ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Bebauungsplan Nr. 77 „Businessresort am See“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung OOWV		<p>sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden. Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>Im Interesse des der Gemeinde Rastede obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöscheinrichtungen regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Planausschnitt ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Kaper, Tel. 04488/845211, von unserer Betriebsstelle in Westerstede in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Die weitere Ausbauplanung erfolgt in Abstimmung mit allen beteiligten Versorgungsbetrieben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens wird dem OOWV der rechtskräftige Plan nebst Begründung zugesendet.</p>	
8	EWE Aktiengesellschaft Postfach 1220 26642 Wiefelstede	23.07.2004	<p>Gegen das Vorhaben bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Die Versorgung mit Strom und Erdgas ist jederzeit möglich. Wir bitten jedoch um frühzeitige Information über die anfallenden Leistungen in dem Gewerbegebiet, um unsere Netzplanung darauf einzustellen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>	Nein

Bebauungsplan Nr. 77 „Businessresort am See“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
9	Landwirtschaftskammer Weser-Ems Postfach 1343 26643 Westerstede	04.08.2004	<p>Der ca. 8,5 ha große Geltungsbereich der o.g. Planung ist in der Tannenkrugstraße im Ortsteil Ipwege gelegen. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Sandabbaufläche. Für den Geltungsbereich werden u.a. eingeschränkte Gewerbegebiete dargestellt.</p> <p>Südöstlich vom Geltungsbereich der o.g. Planung befindet sich die landwirtschaftliche Hofstelle Heinz-Georg Barghop, Ipwege, Heiddornweg 30, 26180 Rastede. In den Stallgebäuden des Betriebes wird eine umfangreiche Milchviehhaltung betrieben.</p> <p>Eine überschlägige immissionsschutzrechtliche Beurteilung auf Grundlage des VDI-Richtlinien-Entwurfes 3473 – Tierhaltung Rinder – hat ergeben, dass der volle Richtlinienabstand vom Geltungsbereich der o.g. Planung deutlich eingehalten wird.</p> <p>Eine der immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit der o.g. Planung (Geruch) entgegenstehende Vorbelastung durch weitere landwirtschaftliche Emittenten ist nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken</p>		Nein
8	VBN Otto-Lilienthal-Str. 23 28199 Bremen	19.07.2004	<p>Wir haben grundsätzlich keine Einwände gegen die o.g. Planungen. Wir möchten Sie jedoch bitten in der Begründung auch Aussagen zur Anbindung des betreffenden Gebietes durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) aufzunehmen.</p> <p>Das betreffende Gebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle "Braker Chaussee", die durch die Linie 342 bedient wird. Diese Linie ist vorrangig auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.</p>	Der Hinweis auf die Anbindung an den ÖPNV wird in der Begründung ergänzt.	Ja

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
9	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer 26015 Oldenburg	1208.2004	Nach Durchsicht der uns zugesandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft gegen das Planungsvorhaben keine Bedenken bestehen.		Nein
10	Landkreis Ammerland Bauamt Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	24.08.2004	<p>Der Landkreis Ammerland nimmt Bezug auf dortiges Schreiben vom 08.07.2004 und teilt zu vorgenannten Bebauungsplan mit:</p> <p>Als Untere Naturschutzbehörde wird darauf verwiesen, dass die vorliegende Bestandsaufnahme und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft den Ist-Zustand von Natur- und Landschaft nach Durchführung der im Februar diesen Jahres vorgenommenen Aufschüttungen und Abgrabungen auf dem Grundstück (BS 0175/2004) und der ungenehmigten Änderung der Böschung im nordwestlichen Bereich des Abbausees (66 W 205/2004) beschreibt.</p> <p>Da wir davon ausgehen, dass die vorgenommenen Bodenarbeiten der Baufreimachung des Geländes dienen, sind auch die damit verbundenen Beeinträchtigungen bei der Eingriffsbewertung zu berücksichtigen. Durch die Aufschüttungen und Abgrabungen wurde auf dem ehemaligen Spülfeldgelände auf einer Fläche von ca. 10.000 m² und auf der benachbarten Fläche auf ca. 8.000 m² Boden aufgenommen und abgeschoben. Die vorhandene Vegetation wurde beseitigt. Bei dieser Vegetation handelte es sich um eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte, die nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages mit dem Wertfaktor 3 zu bewerten war. Bei dem veränderten Böschungsbereich an der nordwestlichen Seite des Abbausees handelte es sich um eine ca. 2700 m² große Fläche, die seit Beendigung der Sandabbaustelle der natürlichen Sukzession ü</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Bestandsaufnahme im Rahmen des Verfahrens wurde am 10. Mai 2004 durchgeführt. Zu diesem Zeitpunkt waren die ungenehmigten Bodenarbeiten bereits durchgeführt. Insofern wurde in die Bestandsaufnahme der im Mai vorgefundene Zustand eingestellt.</p> <p>Zur Bestandsbewertung fand am 14.9.04 ein Abstimmungsgespräch mit der unteren Naturschutzbehörde statt. Die Bestandsbewertung wird überarbeitet. Hieraus resultiert ein Defizit von ca. 85.381 Wertpunkten (statt 74241 Wertpunkten) und somit bei einer Aufwertbarkeit um 2 Wertstufen eine Kompensationsfläche von 4,27 ha (statt 3,71 ha).</p> <p>Die Kompensation erfolgt über den Flächenpool der Gemeinde Rastede. Hier ist von einer generellen Aufwertbarkeit um 2 Wertstufen auszugehen. Es werden demgemäß ca. 4,27 ha erforderlich. Eine Abstimmung des Eigentümers mit der unteren Naturschutzbehörde über die grundsätzliche Eignung des Flächenpools ist erfolgt. Die Kompensation wird vertraglich gesichert.</p>	Ja

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland		<p>berlassen war. Ein Großteil dieser Fläche war überwiegend mit Gehölzaufwuchs aus Waldkiefer (<i>Pinus silvestris</i>) und Birke (<i>Betula pendula</i>), teilweise Ginster, Weide und Heide bestanden. Der Gehölzaufwuchs, der auf einer ca. 2.200 m² großen Fläche entstanden ist, ist nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages dem Biotop 2.8.2 „Sonstiges Sukzessionsgebüsch“ zugeordnet, die Freiflächen wären ca. 500 m² der Fläche sind ebenfalls der halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte zuzuordnen. Die vorgelegte Abarbeitung der Eingriffsregelung ist unvollständig und daher um die im Frühjahr vorgenommenen Eingriffe zu ergänzen.</p> <p>Gegen eine Bebauung an der nordöstlichen Grundstücksseite bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht weiterhin Bedenken. Die notwendigen Abstände werden unterschritten und nicht, wie in der Abwägung dargestellt, eingehalten. Anders als im südlichen und südöstlichen Bereich wo hier zur Oberkante Böschung ein ausreichender Abstand von 10,00 m eingehalten wird, und durch die steile Uferböschung ein ausreichender Abstand zur Seefläche gegeben ist, wird im nördlichen Randbereich am Uferand in einem Abstand von 8 m zum See vorgesehen. Durch das Heranrücken der Bebauung bis unmittelbar an den Uferand gehen wir davon aus, dass das nährstoffarme Stillgewässer mit den dazugehörigen Arten- und Lebensgemeinschaften durch die Nähe zu den Bauflächen erheblich beeinträchtigt wird und ein entsprechender Eingriff vorliegt.</p> <p>Zum Schutz der für ein Abbausee typischen Eigenart, sind die im Bebauungsplan als private Grünflächen P 1, P 2 und P 3 dargestellten Flächen als Maßnahmenfläche zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auszuweisen. Innerhalb dieser Maßnahmenfläche ist die Errichtung baulicher</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der geforderte Abstand von 10 m zur Oberkante Böschung erfolgt analog den Festsetzungen im südlichen und südöstlichen Bereich des Gewerbegebietes durch eine 5 m breite private Grünfläche und einer 5 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Ein Eingriff in die Werte und Funktionen des Sees wird somit vermieden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die den See umgebenden Flächen werden als private Grünfläche ohne Zweckbestimmung und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Textlich</p>	

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland		<p>Anlagen aller Art, auch von solchen, die keiner Genehmigung nach der Niedersächsischen Bauordnung bedürfen, z.B. die Errichtung von Zaunanlagen, Pflaster- und Kompostplätzen, verboten.</p> <p>Die Uferrandflächen und naturnahen Böschungsflächen sowie die Abstandsflächen zur Wallhecke sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Dabei ist die Entnahme von Gehölzaufwuchs am Uferrand im Abstandsbereich von 5 m zum Uferrand zulässig. Zusätzliche Anpflanzungen und der Auftrag von Mutterboden sind aufgrund der nährstoffarmen Verhältnisse in diesen Bereichen unzulässig.</p> <p>Die Ersatzmaßnahmen sind vor Satzungsbeschluss nachzuweisen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes eine grundbaurechtliche Eintragung mit Darlegung der erforderlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen erforderlich ist. Diese grundbuchrechtliche Eintragung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Bereits im Vorgespräch am 05.03.2004 ist seitens des Landkreises wie auch der Bezirksregierung dargestellt worden, dass das stadtplanerische Erfordernis dieser Planung mit einer entsprechenden Bedarfsanalyse in den Bebauungsplan einzuarbeiten ist. Bezug genommen wird im Kapitel 1 (Anlass und Ziel der Planung) jedoch lediglich auf das gemeindliche Entwicklungskonzept 2000 plus. Eine entsprechende Bedarfsanalyse auch unter Zugrundelegung derzeit noch freier</p>	<p>wird hierzu folgendes festgesetzt: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft P 1 - P 3 ist die Errichtung baulicher Anlagen aller Art, auch von solchen, die keiner Genehmigung nach der Niedersächsischen Bauordnung bedürfen, z.B. die Errichtung von Zaunanlagen, Pflaster- und Kompostplätzen, verboten. Hiervon ausgenommen sind lediglich Einfriedungen, die zur Sicherung des Gewässers erforderlich sind.</p> <p>Die Uferrandflächen und naturnahen Böschungsflächen sowie die Abstandsflächen zur Wallhecke sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Dabei ist die Entnahme von Gehölzaufwuchs am Uferrand im Abstandsbereich von 5 m zum Uferrand zulässig. Zusätzliche Anpflanzungen und der Auftrag von Mutterboden sind aufgrund der nährstoffarmen Verhältnisse in diesen Bereichen unzulässig.</p> <p>Die Kompensation erfolgt über den Flächenpool der Gemeinde Rastede in einer Größe von ca. 4,75 ha. Eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde über die grundsätzliche Eignung der Flächen ist erfolgt.</p> <p>Wie bereits in der Begründung dargelegt, plant die Gemeinde den Bereich südlich der Bundesstraße 211 und östlich der Bundesautobahn A 29, gestützt durch mehrere Untersuchungen, als Gewerbebestandort zu entwickeln. Mit dem Gewerbegebiet „Schafjückenweg“ im Norden und dem Gewerbegebiet „Brombeerweg“ im Süden wurde diese Entwicklung bereits in zwei Bereichen umgesetzt. Die Attraktivität</p>	

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland		<p>gewerblicher Bauflächen in der Gemeinde Rastede ist in diesen Unterlagen nicht enthalten. Für eine ordnungsgemäße Abwägung empfehlen wir dringend, dieses in die Unterlagen einzuarbeiten.</p> <p>Nicht nachvollziehbar ist die textliche Festsetzung Nr. 1a, wonach in den Gewerbegebieten GEE 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsstellenleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Maumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig sein sollen. Die in der Begründung dargestellten Überlegungen sind lediglich als Beschreibung aufzufassen und können meines Erachtens nicht als ordnungsgemäße Abwägung aufgefasst werden. Stadtplanerisch höchst bedenklich ist eine derartige Festsetzung in zweierlei Hinsicht: In einem großen Bereich ist die Anzahl der Wohnungen nahezu unbeschränkt allgemein zulässig, so dass nicht, wie sonst üblich, eine Betriebsleiterwohnung je Gewerbebetrieb als Ausnahme zugelassen werden kann, so dass sich erhebliche Konflikte zu den Nachbargewer</p>	<p>dieses Standortes zeigt sich darin, dass im Bereich „Schafjückenweg“ alle Bauflächen veräußert wurden und im Bereich „Brombeerweg“ nur noch lediglich 1.500 m² gewerbliche Baufläche zum Verkauf zur Verfügung stehen. Eine weitere Ausweisung von Gewerbeflächen ist daher im Bereich Wahnbek notwendig.</p> <p>Alternativ zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 wurde die Fläche westlich der Tannenkrogstraße, im Bereich der 16. FNP-Änderung in Betracht gezogen. Da diese Fläche zur Zeit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht durch die vorhandenen Wohnbebauung nur mit erheblich größeren Einschränkungen zu beplanen ist, wurde auf die Entwicklung dieser Fläche zunächst verzichtet. Zudem sieht die Gemeinde die Weiterentwicklung der Flächen unmittelbar im Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet Schafjückenweg aus städtebaulicher Sicht für sinnvoller, da sich das Gebiet damit im Zusammenhang entwickeln kann.</p> <p>Um die Bedenken des Landkreises, dass sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 77 „Businessresort am See“ eine Konzentration an Wohnungen entwickeln könnte, auszuräumen, wird die textliche Festsetzung 1a dahingehend geändert, dass pro Gewerbegrundstück nur eine Wohneinheit zulässig ist. Damit ergibt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 kein größeres Konfliktpotential als z. B im Bereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 66, in dem auch Wohnnutzung zulässig ist.</p>	

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland		<p>bebetrieben, wenn sie denn ordnungsgemäß und wirtschaftlich geführt werden sollen, ergeben würden. Zum anderen ist eine Konzentration von Wohnungen in Bezug zu der Entwicklungsmöglichkeit des Gewerbe-/Industriestandortes Schafjückenweg zu betrachten. Bei einer Konzentration von Wohnungen, wenn auch in einem eingeschränkten Gewerbegebiet hier an dieser Stelle am See, ergeben sich möglicherweise Standortnachteile für die Gewerbe-/Industrieansiedlung. Dringend wird empfohlen hier, die allgemeinen Regeln der Baunutzungsverordnung anzuwenden und Wohnungen allgemein nicht zuzulassen.</p> <p>Auch die bereits in dem Vorgespräch am 05.03.2004 für dringend erforderlich gehaltene öffentliche Erschließung der einzelnen Bauflächen ist nach dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf leider nicht beabsichtigt. Private Zuwegungen deuten darauf hin, dass eine einzelfallbezogene, nicht dem städtebaulichen Erfordernis entsprechende, ausgerichtete Planung vorgesehen ist. Wenn selbst in Einfamilienhausgebieten bei einer privaten Erschließung erfahrungsgemäß schon Konflikte unvermeidbar sind, so wird dieses erst Recht in dem Gewerbegebiet zu erwarten sein. Die Aussagen in der Begründung zu der Erschließung sind nicht ausreichend. Dringend empfohlen wird, die Grundstücke durch öffentliche Verkehrsflächen zu erschließen, um einen in dieser Hinsicht rechtmäßigen Bebauungsplan zu erreichen.</p> <p>Sofern wie in der Begründung dargestellt, die Erschließung des nördlichen Baufeldes über die im Bebauungsplan Nr. 66 festgesetzte Erschließungsstraße ermöglicht werden soll, ist auch im Bebauungsplan Nr. 77 eine entsprechende Darstellung erforderlich.</p> <p>Da im Bebauungsplan Nr. 77 im nördlichen Bereich</p>	<p>Das nördliche und westliche Baufeld sind durch öffentliche Straßen erschlossen. Die Erschließung des südlichen Baufeldes wird zunächst über eine private Straße gesichert. Die Festsetzung der Privatstraße erfolgt vor dem Hintergrund, dass diese Straße zunächst nur für die Erschließung des südlichen Baufeldes dient. Sollte im Zuge der weiteren Planung auch die südlich bzw. östlich angrenzenden Flächen als Baugebiet festgesetzt werden, ist eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche sinnvoll. Die festgesetzte Verkehrsfläche wird auch den Anforderungen einer öffentlichen Erschließung gerecht.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden erweitert. Die bislang im Bebauungsplan Nr. 66 festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch den Bebauungsplan Nr. 77 überplant</p>	

Bebauungsplan Nr. 77 „Businessresort am See“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
			<p>die überbaubaren Flächen bis an die Geltungsbereichsgrenze heran festgesetzt wurden, empfiehlt sich gleichzeitig eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66, da erst unter dieser Voraussetzung eine Verwirklichung der Planung, d.h. hier eine Verbindung beider Bebauungspläne hinsichtlich der überbaubaren Flächen durchgeführt werden kann.</p> <p>Ob das planerische Erfordernis vorliegt, bitten wir, auch im Hinblick auf das zurzeit anhängige Baugenehmigungsverfahren zu B 1068/2004 - NOVEDA AG - zu Errichtung eines Verteilerzentrums für pharmazeutische Produkte und der Herstellung von 104 Kfz-Einstellplätzen auf dem Grundstück Flurstück 1/16, Flur 48, zu überprüfen.</p> <p>Als Untere Wasserbehörde bitte ich noch um Vorlage des erforderlichen Entwässerungskonzeptes. Abschließend wird um Beachtung der Stellungnahme des Oldenburg.-Ostfr. Wasserverbandes vom 28.07.2004 gebeten.</p>	<p>und als überbaubare Fläche festgesetzt.</p> <p>Die Anregungen werden berücksichtigt.</p>	

Bebauungsplan Nr. 77 „Businessresort am See“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
1	Heinz-Georg Barghop Heiddornweg 300 26180 Rastede / Ipwege	27.06.2004	<p>Der Graben zwischen den Flurstücken 159 / 28, 327 / 2 und dem geplanten Bebauungsgebiet sowie der Tannenkrugsiedlung ist ein wichtiger Entwässerungsgraben, wo zwei Dränagesammler ausfließen von ca. 7,5 ha Land. Fließrichtung ist Richtung Tannenkrugstraße.</p> <p>Die Flurstücke 159 / 28 und 327 / 2 haben wir noch bis 2011 gepachtet. Wegen artgerechter Haltung der Milchkühe kann auf die Flächen nicht verzichtet werden.</p>	<p>Der genannte Graben wird im Rahmen des Oberflächenentwässerungskonzeptes berücksichtigt. Der Graben bleibt bestehen und dient neben der Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch zur Ableitung des Oberflächenwassers der Planstraße.</p>	
2	G.-W. Beidenhauser Tannenkrugstraße 20 26180 Rastede	04.08.2004	<p>Sie führen im Bebauungsplan 77 flächenbezogene Schalleistungspegel von 67,5 / 52,5 dB(A) für die meisten Teilflächen des Plangebietes an. Dagegen erheben ich Einspruch. Die TA Lärm sieht für Gewerbegebiete nur Werte von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) als maximal Werte vor. Es sollte auch dem Investor entgegen kommen, wenn die Werte unter der TA Lärm angesetzt werden, da er nach seinen Aussagen nur IT Company`s und Büros mit Betriebswohnungen dort ansiedeln möchte.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Festsetzung der flächenbezogene Schalleistungspegel beruht nicht auf den Aussagen des Investors, sondern auf die im Plangebiet möglichen Nutzungsarten. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nur Tankstellen und Lagerplätze sowie Einzelhandelsbetriebe, „wenn sie nicht im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Produktionsflächen stehen und gegenüber diesen von untergeordneter Bedeutung sind und das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt“, ausgeschlossen. Da alle anderen im zulässigen Nutzungsarten Alle anderen der in § 8 BauNVO genannten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind zulässig. Damit die diesem Bereich geplanten Betriebe die angrenzenden sensibleren Nutzungen nicht beeinträchtigen, werden die entsprechenden flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt. Im übrigen berücksichtigen diese Schalleistungspegel bereits auch die zukünftige Gewerbegebietsentwicklung auf den benachbarten Flächen.</p>	

Bebauungsplan Nr. 77 „Businessresort am See“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
			<p>Als Grundlage zur 26. Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Faunistische Gutachten zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 77 der NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschweg 1, 26121 Oldenburg, verwendet. Dieses wurde auf Grund von Beobachtungen im Zeitraum März bis Mai 2004 erarbeitet. Vor diesem Zeitpunkt wurden von dem Investor, Ratsherr Matthias Decker, bereits massive Rodungs- und Erdarbeiten durchgeführt, die im Gutachten keine Berücksichtigung finden. Unter 3.2.2 geht das Gutachten auf besondere Vorkommen ein. Zu den dort erwähnten Arten ist zu sagen, dass der Grünspecht sehr wohl vor den Rodungsarbeiten dort ein dauerhaftes Revier besaß und die anderen Gartenrotschwanzbestände sich notgedrungen was neues suchen mussten.</p>	<p>Die im Gewerbegebiet zulässige Wohnnutzung hat keinen besonderen Schutzanspruch. Bewohner einer genehmigten Wohnung in einem Gewerbegebiet können nicht verlangen, nur solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt zu werden, die in für das Wohnen vorgesehenen Gebieten zulässig sind.</p> <p>Es kann theoretisch nicht ausgeschlossen werden, dass der Grünspecht im Vorjahr ein dauerhaftes Revier im Bereich der Sandkuhle etabliert hatte. Die Art benötigt jedoch Altholzbestände für die Bruthöhle sowie offenen Boden mit Ameisenvorkommen. Erstere waren auch vor den Rodungsarbeiten nicht in der Sandkuhle vorhanden. Eine Nahrungsgrundlage in Form von Ameisenvorkommen dürfte auch nach den Rodungsarbeiten in größerem Umfang in der Sandkuhle gegeben sein. Es ist daher eher unwahrscheinlich, dass die bisherigen Rodungsarbeiten zu einer Verdrängung des Grünspechts geführt haben.</p> <p>Der Gartenrotschwanz ist ebenfalls auf Altholzbestände, insbesondere Eichen, angewiesen. Da diese auch vor den Rodungsarbeiten in der Sandkuhle nicht vorhanden waren, kann davon ausgegangen werden, dass die derzeitige Verteilung der Gartenrotschwanzreviere dem Zustand vor den Rodungsarbeiten entspricht. Im Übrigen sind die Erfassungen nicht nur bis Mai 2004, sondern bis zum 22.06.04 durchgeführt worden.</p>	