

E i n l a d u n g

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 07.04.2008, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 27.03.2008

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

Vor der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen soll um 13.00 Uhr eine Bereisung der gemeindeeigenen Straßen (bzgl. Deckenprogramm) erfolgen. Treffpunkt ist beim Rathaus.

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 18.02.2008**
- TOP 4 38. Flächennutzungsplanänderung - Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord
Vorlage: 2008/028**
- TOP 5 Aufstellung Bebauungsplan 86 - Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord
Vorlage: 2008/029**
- TOP 6 40. Änderung des Flächennutzungsplanes - Beachclub Nethen
Vorlage: 2008/030**
- TOP 7 Aufstellung Bebauungsplan 83a - Beachclub Nethen
Vorlage: 2008/033**
- TOP 8 Wohnmobilstellplätze in der Gemeinde Rastede - Kostenalternativen -
Vorlage: 2007/202 B**

- TOP 9 Maßnahmen im Deckenprogramm für das Jahr 2008**
Vorlage: 2007/179
- TOP 10 Ausbau Peterstraße, Festlegung Ausbauquerschnitt**
Vorlage: 2008/031
- TOP 11 Planung "Bürgermeistertrasse"**
Vorlage: 2008/038
- TOP 12 Inwertsetzung Denkmalsplatz**
Vorlage: 2008/032
- TOP 13 Energiebericht 2007**
Vorlage: 2008/037
- TOP 14 "Förderung junger Familien zum Erwerb von Altimmobilien"; Antrag**
Bündnis 90/Die Grünen
Vorlage: 2008/036
- TOP 15 Fortschreibung Dorferneuerungsprogramm**
Vorlage: 2008/035
- TOP 16 Schließung der Sitzung**

Mit freundlichen Grüßen
gez. Decker
Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2008/028

freigegeben am 03.03.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Guido Zech

Datum: 03.03.2008

38. Flächennutzungsplanänderung - Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.04.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.04.2008	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes – Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord nebst Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Bau-gesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 Bau GB ein-gegangenene Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 07.04.2008 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf 38. Änderung des Flächennutzungsplanes – Gewerbegebiet Autobahn-kreuz Oldenburg-Nord nebst Umweltbericht wird zugestimmt.
4. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 3 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung vom 16.10.2007 (siehe Vorlage 2007/176) die frühzeitige Beteiligung der Bürger, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-lange beschlossen.

In einer Stellungnahme haben sich die Nds. Landesforsten, Forstamt Neuenburg, geäußert. In dieser Stellungnahme werden vornehmlich die zuvor vereinbarten Regelungen zur Wald-kompensation angesprochen, die nunmehr um die geänderten Ausgleichsflächen ergänzt werden müssen. Hierzu wird es weitere Gespräche zwischen der Gemeinde und der Landes-behörde geben.

Alle Stellungnahmen und die dazu erarbeiteten Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Gegenüber der Vorentwurfsfassung wurde die Planzeichnung der 38. Flächennutzungsplanänderung dahingehend geändert, dass eine zur Waldkompensation vorgesehene Fläche durch zwei andere Flächen ersetzt wurde (Teilbereiche 2 und 7).

Weitere Informationen werden in der Sitzung durch das Planungsbüro NWP präsentiert.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange können nunmehr unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge durchgeführt werden.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 01.10.07 VA 16.10.07	23.10.07- 23.11.07	voraussichtlich 29.04.08.-29.05.08	voraussichtlich Ratssitzung am 08.07.2008

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung

Gemeinde Rastede

38. Änderung des Flächennutzungsplans "Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord" Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ... Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland, Amt für Kreisentwicklung Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 02.03.2007	
a)	Ich habe gegen diese Planung keine Bedenken, sofern meine Anregungen zum parallelen qualifizierten Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 86) aus naturschutzfachlicher, forstwirtschaftlicher sowie wasserrechtlicher Sicht in der weiteren Planung berücksichtigt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Berücksichtigung der Anregungen siehe Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 86.
b)	Meine Untere Denkmalschutzbehörde weist auf die Baudenkmale "Gut Loy", "Gut Buttel", "Bahnhof An der Braker Bahn 17" sowie auf die Bodenfundstellen 78, 79, 123, 125, 126, 129, 130 143 sowie 191 (s. Anlage: Dieter Zoller: Archäologische Landesaufnahme Oldenburg) hin.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bodenfundstelle 79 (Bruchstück einer Axt der Einzelgrabkultur) liegt demnach innerhalb des Teilbereichs 3 (Aufforstungsfläche) der 38. Änderung des Flächennutzungsplans. Die drei Baudenkmale sowie die acht übrigen Bodenfundstellen liegen außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs. In die Planunterlagen wird ein entsprechender Hinweis auf die Meldepflicht bei Bodenfunden aufgenommen.
c)	Ich bitte die Planzeichnung um einen Hinweis zur BauNVO 1990 zu ergänzen.	Der Anregung wird gefolgt.
d)	Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB habe ich keine weiteren Hinweise.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
2	Stadt Oldenburg 05.12.2007	
a)	Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, mit der 38. Flächennutzungsplanänderung eine bislang im Außenbereich liegende landwirtschaftliche bzw. Waldfläche als gewerbliche Baufläche darzustellen. Zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird wie folgt Stellung genommen: Grundsätzlich bestehen Bedenken in waldarmen Regionen, wie dem Landkreis Ammerland, vorhandene Waldbestände von über 10 ha für andere Nutzungen in Anspruch zu nehmen. Zumal der betroffene Planungsraum zum Naherholungsbereich der Oldenburger Bürger gehört. Die beanspruchte Waldfläche befindet sich in Ortsrandlage der Gemeinde Rastede und bildet deren Eingrünung. Sie kennzeichnet naturräumlich den Übergangsbereich	Der Anregung wird nicht gefolgt. Für die Erholung der örtlichen Bevölkerung ist der Bestand auf Grund der verkehrs- und gewerbebedingten Vorbelastungen und der Entfernung zur nächsten Siedlung allenfalls von nachrangiger Bedeutung. Zudem ist dieser Bereich für eine Erholungsnutzung aufgrund eines fehlenden Wegesystems nicht ausreichend erschlossen. Insgesamt ist nach Aussage des Forstamtes Neuenburg der im Plangebiet liegenden Waldfläche im Hinblick auf die Waldfunktionen gemäß § 8 (5) NWaldLG nur eine durchschnittliche Bedeutung beizumessen. Um den Verlust von 10,58 ha Wald auszugleichen, werden außerhalb des Plangebietes Waldentwicklungsmaßnahmen auf ca. 17,14 ha umgesetzt. Dabei handelt es sich



Nr.	Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ... Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
	<p>des Naturraumes Geest zum Naturraum Moor. Dies wird auch anhand des für hiesigen Verhältnisse relativ markanten Geländeabfalls von 8 m deutlich.</p>	<p>um ca. 6,20 ha qualitative Aufwertungsmaßnahmen in den walddähnlichen Beständen einer Baumschulbrache und um Schaffung neuer Waldflächen auf ca. 10,94 ha, so dass sich der Waldanteil im Gemeindegebiet um ca. 0,36 ha erhöht.</p> <p>Eine Eingrünung des geplanten Industriegebiets bleibt östlich des Geltungsbereichs mit einer baumumstandenen Teichfläche erhalten. An der B 211 sind eine teilweise mehrreihige Baumreihe und eine kleine Teichfläche vorhanden. Letzteres wird als ein gemäß § 28a NNatG geschütztes Biotop samt Gehölzbestand im Bebauungsplan entsprechend gesichert.</p> <p>Die Gemeinde räumt der Erweiterung eines autobahnnahen Industriegebietes an einem Standort mit entsprechend bestehenden Vorbelastungen den Vorrang gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft ein und verzichtet daher auf die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen auf den Industriegrundstücken ein.</p>
c)	<p>Zudem widersprechen die oben genannten Planungen der Gemeinde Rastede den im Kommunalen Siedlungs- und Freiraumkonzept Oldenburg-Umland abgestimmten Maßnahmen. Seit dem Jahr 1999, in dem die politischen Gremien der beteiligten Städte und Gemeinden diesem Konzept zugestimmt haben, liegt den Verwaltungen ein handlungsleitendes Konzept vor.</p> <p>Gerade im Planungsraum Wahnbeck-Ipwege/Neustidende wurde der vorhandene BAB-Anschluss als vorrangiger Standortvorteil für eine gewerbliche Entwicklung beurteilt und führte dazu, dass in diesem Planungsraum drei von insgesamt vier potentiellen gewerblichen Entwicklungsflächen positiv bewertet wurden.</p> <p>Der Planbereich der 38. Flächennutzungsplanänderung gehörte nicht zu diesen potentiellen Entwicklungsflächen. Nunmehr sollen zum ersten Mal über die vereinbarten Entwicklungsflächen hinaus gewerbliche Bauflächen in erheblichen Umfang entwickelt werden, obwohl die abgestimmten Flächen bisher nur zum Teil realisiert wurden (Gewerbegebiet Schaffückenweg).</p> <p>Bedauerlich ist, dass durch die Gemeinde Rastede die vereinbarten Ziele und Maßnahmen aufgekündigt werden. Zudem wird befürchtet, dass auch von den anderen teilnehmenden Städten und Gemeinden das Siedlungs- und Freiraumkonzept nicht mehr als Planungsgrundlage genutzt werden.</p> <p>Die Stadt Oldenburg spricht sich daher gegen diese Flächennutzungsplanänderungen aus und ist der Ansicht, dass die Gemeinde Rastede bei neuen Flächendarstellungen zur gemeinsam gefundenen Konzeptgrundlage zurückkehren sollte.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Gemeinde sieht in der Entwicklung eines Industriegebiets südlich der B 211 keine Aufkündigung der im Siedlungs- und Freiraumkonzept Oldenburg-Umland vereinbarten Ziele. Die Gemeinde reagiert mit der Planung lediglich auf eine nicht vorhandene Verkaufsbereitschaft für im o.a. Konzept vorgesehene Entwicklungsflächen im Bereich des Dreiecks zwischen Oldenburger Straße und Braker Chaussee (Teilflächen 4 Mitte und 4 Osten). Diese Flächen wurden auch im Gemeindeentwicklungskonzepts 2000+ als Erweiterung des Wahnbecker Gewerbestandorts bestätigt.</p> <p>Da an dieser Stelle jedoch bisher keine Flächenverfügbarkeit gegeben ist, hat sich die Gemeinde entschlossen, an dieser Stelle keine Gewerbe- und Industrieentwicklung mehr vorzusehen und stattdessen mit dem Bebauungsplan Nr. 86 sowie dieser parallelen Änderung des Flächennutzungsplans alternativ eine Fläche zu entwickeln, die ebenfalls den im Siedlungs- und Freiraumkonzept Oldenburg-Umland herausgestellten Vorzug eines direkten BAB-Anschlusses aufweist.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ... Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
3	Gemeinde Ovelgönne Rathausstraße 14 26939 Ovelgönne	23.11.2007
a)	Unter Zurückstellung erheblicher Bedenken hinsichtlich der Gefährdung der weiteren Entwicklung des Gewerbestandortes Großenmeer (beabsichtigte Erweiterung des Gewerbegebietes Gildestraße, Großenmeer bis zur Moorseiter Straße) durch die Ausweisung der großzügig dimensionierten Gewerbeflächen im Bebauungsplan Nr. 86 – Gewerbegebiet AK-OL-Nord der Gemeinde Rastede wird im jetzigen Beteiligungsverfahren seitens der Gemeinde Ovelgönne z.Z. keine negative Stellungnahme abgegeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr GB Oldenburg, Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg	15.11.2007
a)	Der Teilbereich 1 der 38. Flächennutzungsplanänderung grenzt an die B 211 außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg – (nachfolgend NLStBV-OL) zu vertretenden Belange sind von der vorliegenden Bauleitplanung betroffen. Ich verweise auf die Punkte 1, 2, 3 und 5 meiner Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. 86 im Parallelverfahren. Diese gelten auch für die beabsichtigte 38. Flächennutzungsplanänderung und sind zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Berücksichtigung der Anregungen siehe Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 86.
b)	Die Teilbereiche 2 bis 6 liegen sämtlich an klassifizierten Straßen und betreffen somit ebenfalls die belange der NLStBV-OL. Grundsätzliche Bedenken gegen die vorgesehenen Maßnahmen zur Waldentwicklung bestehen nicht. Unter Bezug auf die zu beachtenden § 9 (1) FStrG und § 24 (1) NStrG weise ich darauf hin, dass die verkehrliche Erschließung noch zu klären ist. Sofern die Anbindung an Gemeindestraßen nicht möglich ist, ist für evtl. notwendige Zufahrten zur B 211 oder zu einer der betroffenen Kreisstraßen die Zustimmung des jeweils zuständigen Trägers der Straßenbaulast erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Konsequenzen für die Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich nicht.
c)	Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanung. 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.	Der Anregung wird entsprochen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ... Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
5	Nds. Landesforsten, Forstamt Neuenburg Zeteler Straße 18 26340 Oldenburg 29.10.2007	
a)	<p>Durch das o. a. Planvorhaben wird u. a. eine 10,57 ha große Waldfläche mit einer gewerblichen Baufläche überplant.</p> <p>Bei dieser Waldfläche handelt es sich überwiegend um geringes bis mittleres Baumholz aus ca. 40-45-jährigen Nadelholzmischbeständen. Im nördlichen Teil stocken Lärchenbestände mit eingemischten Kiefern und Fichten. Im Osten befindet sich ein ca. 1,5 ha großer, etwa 15-20-jähriger Tannemischbestand zur Schmuckgrünwinnung aus Nordmanns- und Edeltanne.</p> <p>Ganzflächig, vor allem jedoch in den Waldaußenrändern, sind vereinzelt Laubgehölze, vorwiegend Eiche, eingemischt. Im Unterstand finden sich gelegentlich Holunder, Faulbaum, Weide, Him- und Brombeere. Der Westrand wird auf ganzer Länge des Waldaußenrandes durch eine durchwachsende Wallhecke begrenzt. Alle Bestände sind voll bestockt, wüchsig und von mittlerer bis besserer Qualität.</p>	<p>Der Waldbestand ist im Umweltbericht bereits als 40-jähriger Bestand aus Lärche, Douglasie, Sitgafichte und eingemischter Kiefer beschrieben und dem Biotoptyp Fichtenforst (WZF) zugeordnet.</p> <p>Der im Osten befindliche etwa 15- bis 20-jährige Tannemischbestand zur Schmuckgrünwinnung ist bereits dem Biotoptyp Sonstiger Nadelforst (WZF) zugeordnet und mit Nordmann- und Edeltanne beschrieben. Die Gehölzarten und randlichen Eichenbestände gehen aus der Biotopkarte hervor.</p> <p>Soweit die nebenstehenden Bestandshinweise nicht schon im Umweltbericht in Text und Karte dokumentiert sind, werden sie ergänzend in die Unterlagen aufgenommen.</p>
b)	<p>Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland ist diese Waldfläche als Vorsorgegebiet für Erholung und Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt.</p> <p>Der Forstliche Rahmenplan stellt diese Fläche auf der Karte der Waldentwicklung als Waldflächenzugang von 1780-1900 dar. Danach handelt es sich wohl nicht um einen "alten" Waldstandort.</p> <p>Nach der Waldfunktionenkarte hat die Waldfläche besondere Schutzfunktion für Klima und gegen Lärm, jeweils der Gewichtsstufe II.</p> <p>Die Gewichtung und Bilanzierung der Waldfunktionen wird in den Planunterlagen überwiegend zutreffend dargestellt. Allerdings trifft nicht zu, dass der Waldfläche insgesamt eine im Hinblick auf die Waldfunktionen gemäß § 8 (5) NwdLG vergleichsweise sehr geringe Bedeutung beizumessen ist. Bei der zusammenfassenden Beurteilung ist, auch unter Berücksichtigung der Darstellungen der Waldfunktionenkarte, mindestens von durchschnittlicher Bedeutung der Waldfunktionen auszugehen.</p> <p>Nach alledem bleibt festzuhalten, dass eine Inanspruchnahme dieser Waldflächen für ein Gewerbegebiet trotz allem hinsichtlich der Sicherung der Schutz- und Erholungsfunktion nicht unproblematisch ist.</p> <p>Die Planunterlagen legen die Gründe für die Ausweisung eines Gewerbegebietes genau hier und nirgends anders dar. Die Gemeinde kommt in der Abwägung der Bauleitplanung zu dem Ergebnis, dass diese Gründe gegenüber den Gründen für die</p>	<p>Der Hinweis hinsichtlich der Bedeutung der Waldfunktionen wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend angepasst.</p> <p>Die Planung bereitet die Erweiterung eines autobahnnahen Industriegebietes an einem Standort mit entsprechend bestehenden Vorbelastungen vor. Eine vergleichbare autobahnnahe Industriegebietsflächenentwicklung an anderer Stelle würde neue Räume beanspruchen und vergleichsweise erhöhte zusätzliche Störungskorridore schaffen. Insofern folgt die Planung dem allgemeinen Gebot, unnötige Beeinträchtigungen zu vermeiden.</p> <p>Aus folgenden Gründen entscheidet sich die Gemeinde für die Entwicklung eines Industriegebietes statt eines Walderhalts:</p> <ul style="list-style-type: none">• Der Wald hat keine Erholungsfunktion, da der Standort durch Gewerbe und die angrenzende Bundesstraße vorbelastet ist und der Wald und sein Umfeld nicht ausreichend durch ein Wegesystem erschlossen sind.• Die Waldfläche hat keine besondere Bedeutung für den Schutz von Siedlungen vor Lärm oder Immissionen.• Eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich Arten- und Biotopschutz liegt nach der Artenzusammensetzung und Waldstruktur nicht vor.• Aufgrund der Standortbedingungen (vorwiegend Sandboden, nährstoffarm, Staunässe) weist der Wald auch keine wesentliche Bedeutung für die forstliche



Nr.	Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ... Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
	Walderhaltung Vorrang genießen.	Erzeugung auf.
c)	<p>Der Umfang der für eine Ersatzaufforstung festgelegten und als Flächen für Wald dargestellten Teilbereiche 2-6 beträgt insgesamt 18,26 ha. Diese Flächen sind für eine Aufforstung geeignet.</p> <p>Es trifft zu, dass Lage und Umfang dieser Teilbereiche mit der Waldbehörde des Landkreises Ammerland und dem NFA Neuenburg abgestimmt wurden.</p> <p>Allerdings wurde in den Planunterlagen in einigen Punkten von dem gemeinsamen Abstimmungsergebnis abgewichen, so dass hier folgende Berichtigungen erfolgen sollten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Es ist grundsätzlich festzulegen, dass die Aufforstungen der Teilbereiche 2-6 gemäß der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft (§ 11 NwaldLG) nur mit standortgerechten Baumarten vorzunehmen sind, wobei das Pflanzgut den Vorgaben des Forstvermehrungsgesetzes entsprechen muss.2. Im Teilbereich 2 war eine Waldpflanzung mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen abgestimmt. Der BPlan sieht jetzt eine Rohdung der Weihnachtsbäume, deren Neuanpflanzung und Entwicklung zu einer dauerhaften Waldfläche vor.3. Bei den Abstimmungsgesprächen wurde darauf hingewiesen, dass ein früher Zeitpunkt der Ersatzaufforstungen, möglichst schon vor der Inanspruchnahme der Waldfläche, besonders gut geeignet ist, die verloren gehenden Waldfunktionen zu ersetzen. Dazu können den Planunterlagen bisher keine Aussagen entnommen werden.	<p>Zudem führt die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan vorgesehene Neuanlage von Waldflächen zur Vergrößerung des Waldanteils im Gemeindegebiet um 0,36 ha.</p> <p>Mittlerweile wurde gegenüber dem Vorentwurf eine Waldkompensationsfläche zugunsten von zwei anderen Kompensationsflächen getauscht, so dass sich der Waldausgleich mittlerweile auf sieben Teilbereiche erstreckt. Die grundsätzliche Eignung der Flächen für eine Ersatzaufforstung wurde inzwischen mit dem Amt für Umwelt und Wasserwirtschaft des Landkreises Ammerland bestätigt.</p> <p>Um den Verlust von 10,58 ha Wald auszugleichen, werden außerhalb des Plangebietes Waldentwicklungsmaßnahmen auf ca. 17,14 ha umgesetzt. Dabei handelt es sich um ca. 6,20 ha qualitative Aufwertungsmaßnahmen in den walddähnlichen Beständen einer Baumschulbrache und um Schaffung neuer Waldflächen auf ca. 10,94 ha, so dass sich der Waldanteil im Gemeindegebiet um ca. 0,36 ha erhöht.</p> <p>Zu 1.: Die Aufforstungen erfolgen nach den forstlichen Regelwerken. Zusätzliche Festsetzungen zum Pflanzgut und zu den Baumarten werden im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans Nr. 86 nicht getroffen.</p> <p>Zu 2.: Der Teilbereich 2 wurde mittlerweile ausgetauscht. Auf einer angrenzenden ehemaligen Baumschulfläche mit im Bestand halbruderaler Gras- und Hochstaudenflur ist die dauerhafte Entwicklung einer Waldfläche vorgesehen.</p> <p>Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde strebt eine vorzeitige Umsetzung der Waldentwicklungsmaßnahmen an. Der Umweltbericht wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.</p>
d)	<p>Im Süden, angrenzend an das Plangebiet, bleibt eine Waldfläche erhalten. Zwischen dem Gewerbegebiet und der verbleibenden Waldfläche wird ein schmaler Streifen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nach den Planunterlagen sichert diese Fläche einen ausreichend Abstand zwischen der geplanten Gewerbenutzung und der verbleibenden Waldfläche.</p> <p>Eine Angabe über die Breite der Fläche kann den Planunterlagen zwar nicht entnommen werden, trotzdem wird der Abstand nicht für ausreichend erachtet. Aus Gründen der Verkehrssicherung ist ein Mindestabstand zwischen gewerblicher Bebauung und verbleibender Waldfläche von einer baumfallenden Länge von ca. 40 m erforderlich. Bei Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen kann dem Planvorhaben aus forstlicher Sicht zugestimmt werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Es wird bei dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Bestand von einer Baumlänge von unter 20 m ausgegangen. Die im Flächennutzungsplan dargestellte und Bebauungsplan Nr. 86 entsprechend als Abstand zwischen Wald und möglicher Bebauung festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft hat eine Tiefe von 20 bis 25 m und wird im Zusammenhang mit dem Waldbestand als ausreichend dimensioniert angesehen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ... Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg 21.11.2007	
a)	Im Rahmen der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Rastede die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines südlich der Bundesstraße 211 gelegenen Gewerbegebietes zu schaffen. Der ca. 22,6 ha große Geltungsbereich grenzt westlich an das Gewerbegebiet Schafjückenweg an. Im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen werden weitere 17,7 ha als Fläche für Wald und 6,5 ha als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.	Mittlerweile haben sich gegenüber dem Vorentwurf einzelne Änderungen bei den Kompensationsflächen ergeben, so dass sich die als Waldflächen dargestellten Änderungsbereiche ca. 19,43 ha umfassen.
b)	Nordöstlich des Planungsgebietes befindet sich in einer Entfernung von etwa 150 m die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Udo Funch. Auf der Hofstelle des Betriebes sind Stallgebäude zum Halten von Mastputen vorhanden. Nach Angaben des Landwirtes wurde die auf der Hofstelle betriebenen Putenmast zwischenzeitlich aufgegeben. Weitere landwirtschaftliche Betriebe sind in der näheren Nachbarschaft des geplanten Gewerbegebietes nicht vorhanden. Aus immissionsfachlicher Sicht bestehen bezüglich der Beurteilung der Geruchsimmissions-Situation keine Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Planunterlagen entsprechend ergänzt.
c)	Die Umsetzung der vorgenannten Planung bewirkt einen erheblichen Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Da mit dem Eigentümer der potentiellen Gewerbefläche eine einvernehmliche Lösung erzielt wurde, werden aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebracht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7	OOVV Georgstraße 4 26919 Brake 25.10.2007	
	Im Bereich des oben genannten Flächennutzungsplanes befinden sich Versorgungsleitungen des OOVV. Bei der obengenannten Maßnahme ist auf unsere Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen. Versorgungsleitungen dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer an den Kreuzungsbereichen, überbaut werden. die Vorschriften des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 und der DIN 1998 Punkt 5 sind zu beachten. Sofern sicher gestellt ist, dass durch die geplante Änderung die vorhandenen Versor-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.



Nr.	Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ... Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
	<p>gungsleitungen des OÖVV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir gegen die oben genannte Änderung keine Bedenken.</p> <p>Evt. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</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, Telefon 04488/845211, in der Örtlichkeit an.</p>	
7	<p>EWE Netz GmbH Netzregion Oldenburg/Varel Donnerschweer Str. 22-26 26123 Oldenburg</p> <p>19.11.2007</p>	
a)	<p>Vielen Dank für die Information zu den oben genannten Vorhaben.</p> <p>EWE NETZ plant den Bau einer Erdgashochdruckleitung von Huntorf nach Leuchtenburg (Gemeinde Rastede). Für dieses Bauvorhaben läuft zurzeit ein Planfeststellungsverfahren. Die geplante Leitung tangiert das Gebiet des B-Planes im südlichen Bereich (Siehe Anlage). Die Schutzstreifenbreite der geplanten Leitung beträgt 8 m (4 m rechts und links der Leitung). Der Schutzstreifen darf weder bebaut noch mit tiefwurzelnden Bäumen bepflanzt werden.</p> <p>Wir bitten Sie, diesen Hinweis im B-Plan Nr. 86 und in der 38. Änderung des FNP mit zu berücksichtigen. Weitere Anmerkungen zu oben genannten Vorhaben haben wir nicht.</p> <p>Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Eiting, Telefon (0 44 1) 9995-241 gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Auf die geplante Erdgashochdruckleitung wird in der Begründung der 38. Änderung des Flächennutzungsplans hingewiesen. Der Trassenverlauf inklusive Schutzstreifen wird in die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 86 nachrichtlich übernommen.</p>
8	<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TI Niederlassung Nordwest, PTI 11 26119 Oldenburg</p> <p>03.12.2007</p>	
a)	<p>Zu den o. a. Planungen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI Niederlassung Nordwest PTI 11, 26119 Oldenburg, Tel. (0 44 1) 2 34-51 29 so früh wie möglich vor Baubeginn angezeigt werden. Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ... Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
b)	Wegen der notwendigen Beteiligung mehrerer Ressorts aus unserem Aufgabenbereich war es uns nicht möglich, zu den o. a. Planungen fristgerecht Stellung zu nehmen. Wir bitten unsere verspätet abgegebene Stellungnahme zu entschuldigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
9	Zentrale Polizeidirektion, Kampfmittelbeseitigung Marienstraße 34 30171 Hannover 14.11.2007	
a)	Die alliierten Luftbilder wurden auf Ihren Antrag hin ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierungen innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches (siehe Vermerk Kartenunterlage). Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wird in die Begründung unter Pkt. 3.2.9 mit aufgenommen
b)	Sollten bei Erarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.	Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.
10	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 16.11.2007	
a)	Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht Meppen wird z. o. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: In unmittelbarer Nähe zum bzw. durch das Plangebiet verläuft eine Erdgashochdruckleitung der EWE AG, Postfach 25 40, 26015 Oldenburg. Bei dieser Leitung ist ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tief wurzelnden Pflanzenbewuchs freizuhalten. Bitte beteiligen Sie das Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.	Der Anregung wird gefolgt. Der Leitungsträger hat eine entsprechende Stellungnahme abgegeben. Auf die geplante Erdgashochdruckleitung wird in der Begründung der 38. Änderung des Flächennutzungsplans hingewiesen. Der Trassenverlauf inklusive Schutzstreifen wird in die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 86 nachrichtlich übernommen
b)	Aus Sicht des Fachbereiches Rohstoffwirtschaft wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Aus lagerstättenkundlicher Sicht möchten wir darauf hinweisen, dass innerhalb des von der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffenen Gebietes ein Rohstoffgebiet liegt. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Informationen zu den Rohstoffsicherungsflächen sind als Farbplott und auch digital verfügbar. Sämtliche Karten können beim LBEG über Herrn Dr. Bombien (Tel.: 0511-643-3575) bezogen werden. Die Kosten je Messtischblatt belaufen sich für einen Farbplott auf 16,05 € sowie für digitale Karten im arcview-shape-Format auf 34,80 €. Weitere Informationen hierzu finden Sie auch auf der Homepage des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) unter den Portalen >Geologie und >Rohstoffe.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der geänderte Teilbereich 2 (Fläche für Wald liegt) liegt in einem Rohstoffsicherungsgebiet für Sand. Da diese Fläche nicht als Lagestätte 1. Ordnung und auch nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung festgelegt ist, kommt die Gemeinde in der Abwägung zu dem Ergebnis der Waldkompensation auf dieser gegenüber der Gesamtausdehnung des Rohstoffsicherungsgebiet untergeordneten Teilfläche den Vorrang einzuräumen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ... Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
	Weitere Anregungen oder Bedenken sind aus der Zuständigkeit unseres Hauses nicht vorzubringen.	
11	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Offener Straße 15 26121 Oldenburg 22.11.2007	
	<p>a) Gegen die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken, da aus den betroffenen Planungsgebieten selbst keine archäologischen Fundstellen bekannt sind.</p> <p>Der Geestübergang bei Rastede ist allerdings eine ausgesprochen reiche archäologische Landschaft, so dass im überplanten Gebiet eine überdurchschnittliche Wahrscheinlichkeit von Bodendenkmalen besteht. Dies und die folgenden Anmerkungen sind unter Punkt 3.2.8 in den ersten Teil der Begründung und unter 2.3.3.7 in den Umweltbericht aufzunehmen. Die Teilgebiete 1 und 2 liegen zwar rund 150 bis 200 m östlich eines Grabhügelfeldes (Rastede, FdStNr. 130-139), bei archäologischen Prospektionen vor einigen Jahren wurde allerdings festgestellt, dass sich dieses nicht über die bekannten Hügel hinaus nach Osten erstreckt.</p> <p>Knapp südlich des Teilbereiches 3 ist eine weitere vorgeschichtliche Fundstelle (Rastede, FdStNr. 93) bekannt. die überplante Fläche wurde allerdings in der Vergangenheit bereits soweit abgetieft, dass ehemals vorhandene Bodendenkmale zerstört sein dürften.</p> <p>Teilgebiet 5 befindet sich rund 200 m südöstlich eines weiteren Grabhügelfeldes (Rastede, FdStNr. 1-3).</p> <p>Teilgebiet 6 schließlich hat durch seine Lage am Moorrand und eine weitere Fundstelle südwestlich davon (Rastede, FdStNr. 32) eine besonders hohe Wahrscheinlichkeit von Bodendenkmalen. Durch den langjährigen Baumschulbetrieb dürften diese aber ebenfalls erheblich gestört, wenn nicht vernichtet worden sein.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die Anmerkungen werden in die Begründung an den genannten Stellen aufgenommen.</p>
	<p>b) Fünf der sechs Teilflächen sollten aufgeforstet werden sollen. Falls dies durch Tiefpflügen vorbereitet werden sollte, kann es zu einer weitgehenden Zerstörung von Bodendenkmalen kommen. In diesem Fall ist eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, die nur unter Auflagen erteilt werden kann.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>c) Unter Punkt 3.2.8 des ersten Teils der Begründung wird bereits auf die Meldepflicht bei Bodenfunden hingewiesen. Hier ist unsere Telefonnummer zu ergänzen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die entsprechenden Angaben ergänzt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ... Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
Keine Anregungen und Bedenken hatten: <ol style="list-style-type: none">IHK Oldenburg, Schreiben vom 20.11.2007VBN Bremen, Schreiben vom 15.11.2007E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 29.10.2007Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 05.11.2007ExxonMobil Production, Schreiben vom 22.10.2007 (wünscht keine weitere Beteiligung an diesem Verfahren)GLL Oldenburg, Schreiben vom 25.10.2007 (wünscht keine weitere Beteiligung an diesem Verfahren)Landkreis Wesermarsch, Schreiben vom 26.11.2007 (wünscht keine weitere Beteiligung an diesem Verfahren)		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

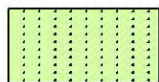
1. Art der baulichen Nutzung

Anlage 2 zu Vorlage 2008/028



Gewerbliche Bauflächen

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald



Flächen für die Landwirtschaft

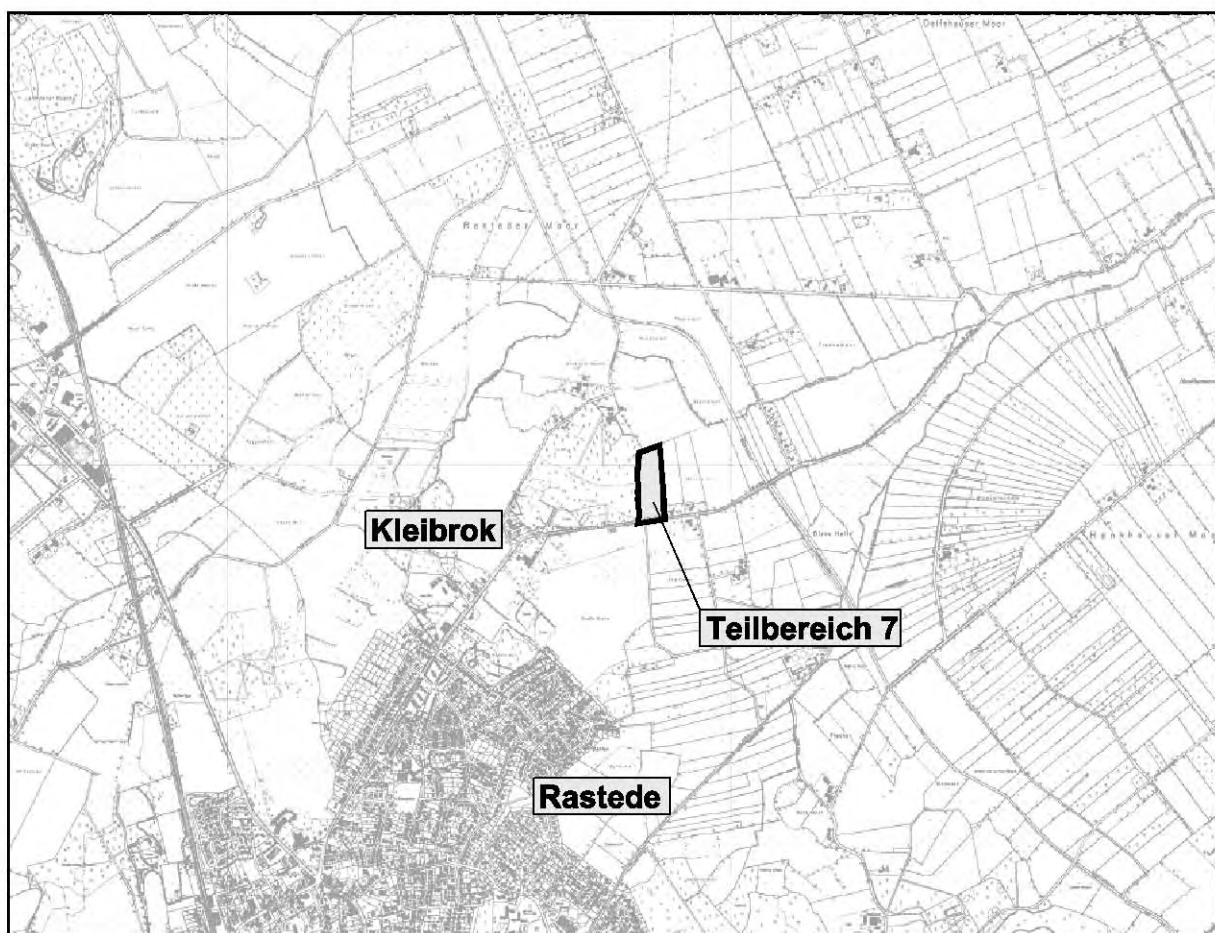


Flächen für Wald

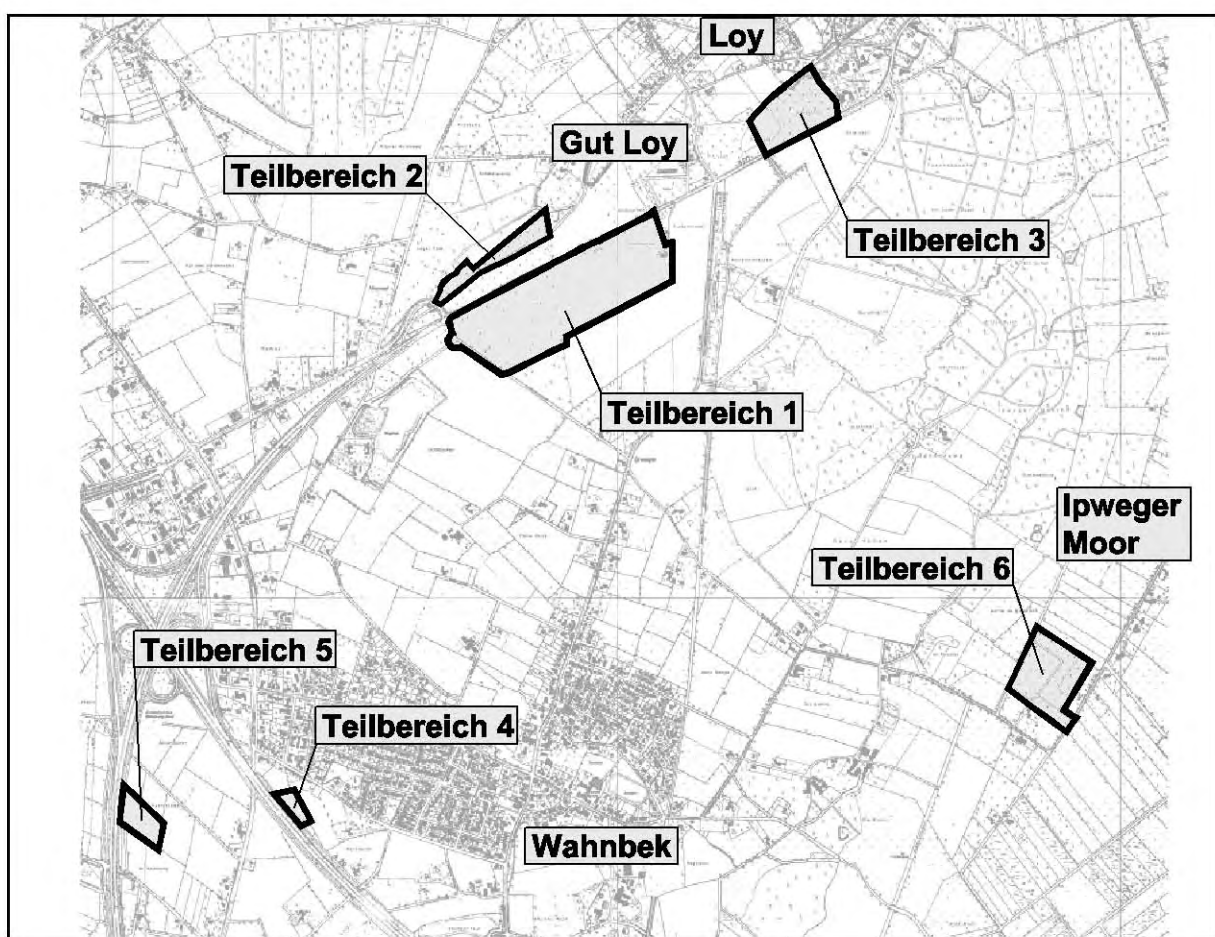
15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Übersichtsplan M 1 : 30.000



Übersichtsplan M 1 : 30.000

Es gilt die BauNVO 1990

Loy

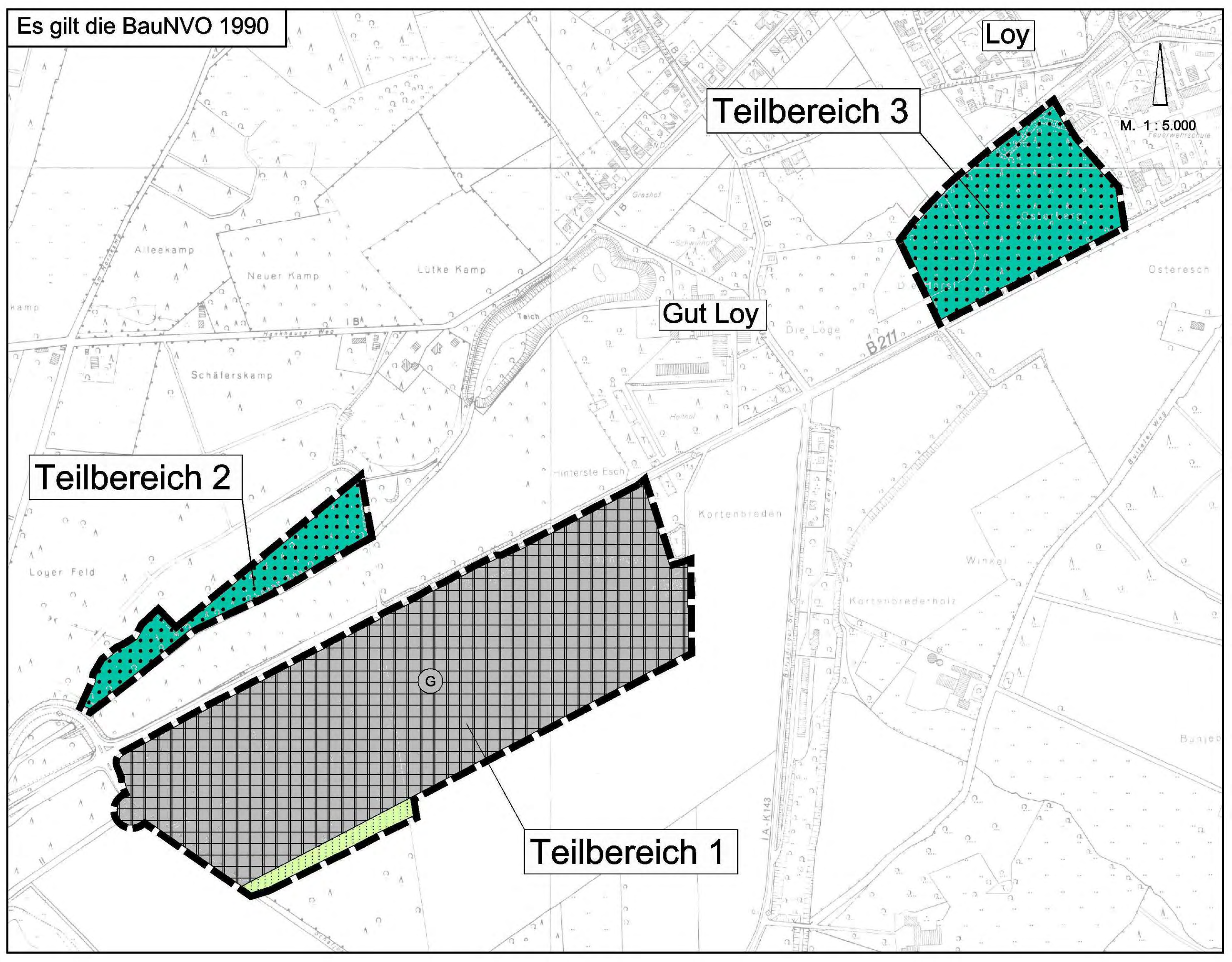
Teilbereich 3

M. 1:5.000

Gut Loy

Teilbereich 2

Teilbereich 1

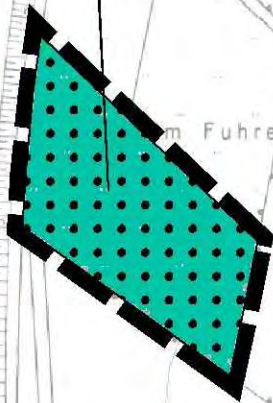


Wahnbek

M. 1 : 5.000

Teilbereich 4

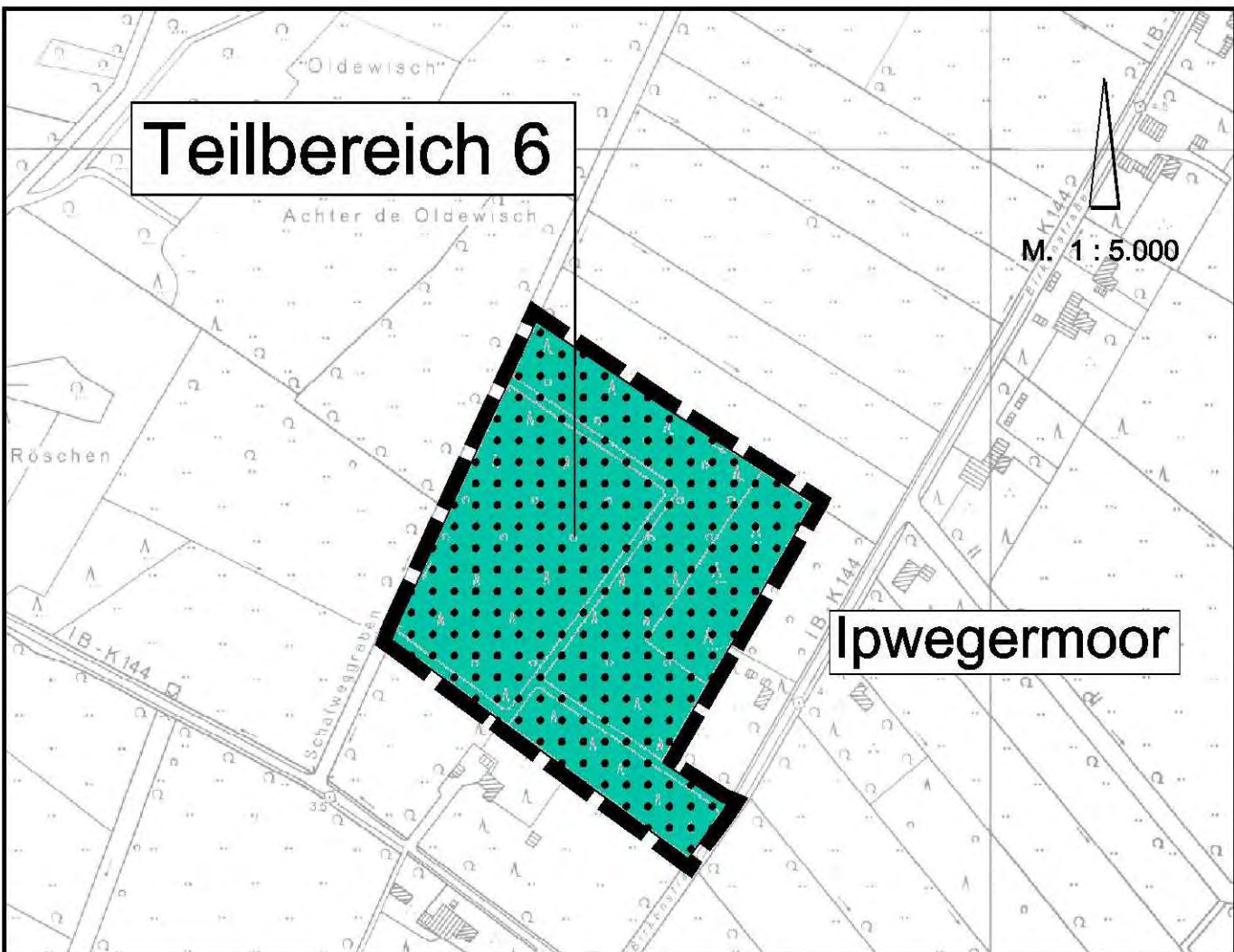
Teilbereich 5

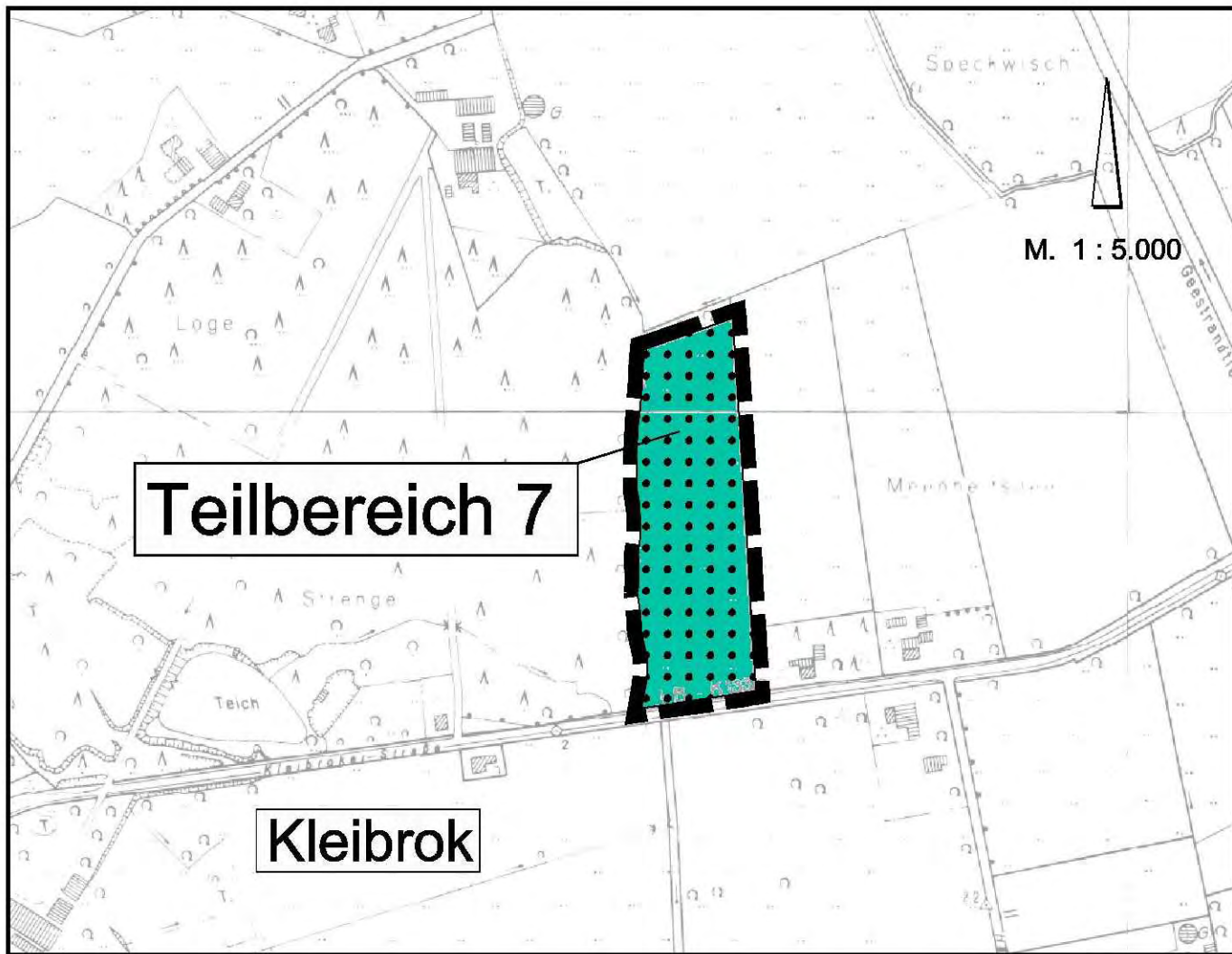


Teilbereich 6

M. 1 : 5.000

Ipwegermoor





B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2008/029**

freigegeben am 03.03.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Guido Zech

Datum: 03.03.2008**Aufstellung Bebauungsplan 86 - Gewerbegebiet Autobahnkreuz
Oldenburg-Nord****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.04.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.04.2008	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 86 – Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord nebst Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 07.04.2008 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes 86 – Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord nebst Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4a Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung vom 16.10.2007 (siehe Vorlage 2007/166) die frühzeitige Beteiligung der Bürger, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Als wesentliche Stellungnahme hat der Landkreis Ammerland den Erhalt der im Westen des Plangebietes verlaufenden Wallhecke gefordert. Die Verwaltung schlägt vor, dieser Forderung nicht zu folgen, da die Wallhecke für die Herstellung der Erschließungsanlagen ohnehin auf großer Länge durchbrochen werden wird und somit der verbleibende Teil eine isolierte Lage erhielte. Ferner würde die verbleibende Wallhecke die industrielle Nutzung der

angrenzenden Grundstücke einschränken. Um eine möglichst freie Entscheidungswahl hinsichtlich der Ausnutzbarkeit der künftigen Industriegrundstücke zu erhalten, schlägt die Verwaltung daher vor, diesen Belang höher zu gewichten als die Argumente zum Erhalt der Wallhecke.

Auch die Niedersächsischen Landesforsten, Forstamt Neuenburg, haben sich zur gemeindlichen Planung geäußert. In dieser Stellungnahme werden vornehmlich die zuvor vereinbarten Regelungen zur Waldkompensation angesprochen, die nunmehr um die geänderten Ausgleichsflächen ergänzt werden müssen. Hierzu wird es weitere Gespräche zwischen der Gemeinde und der Landesbehörde geben.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat u.a. eine eingehende Verkehrsuntersuchung für den Kreuzungsbereich B211/Schafjückenweg gefordert, um die künftigen Belastungen und deren Verträglichkeit abzuschätzen. Die Gemeinde hat zwischenzeitlich durch das Planungsbüro IST eine entsprechende Untersuchung vornehmen lassen und diese mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt. Demnach ist die Verträglichkeit durch die Schaffung sowie Anordnung von Abbiegespuren und entsprechend veränderten Schaltzeiten der Signalanlagen gewährleistet.

Seitens der Bürger gab es lediglich eine Stellungnahme, in der im Wesentlichen eine umfangreiche Eingrünung des Plangebietes und der Erhalt von Wallhecken gefordert wurden. Die Verwaltung empfiehlt, dieser Forderung nicht nachzukommen, da nicht nur Unternehmen mit Kundenverkehr auf eine Repräsentation an einer Hauptverkehrsstraße wie der B 211 Wert legen und somit die Attraktivität eines modernen Industrie- und Gewerbestandortes auch von der Möglichkeit abhängt, als Unternehmen von außen wahrgenommen zu werden. Dieses trifft nicht nur für das einzelne Unternehmen zu, sondern auch für den gesamten Standort. So ist davon auszugehen, dass sich gerade in der Anfangszeit die Präsentation erster Ansiedlungen positiv auf die weitere Vermarktung des Standortes auswirken wird. Des Weiteren findet mindestens im Osten des Plangebietes durch den Erhalt des nach § 28a Niedersächsisches Naturschutzgebiet geschützten Biotopes eine Eingrünung statt. Eine Eingrünung in südliche Richtung widerspricht der Absicht der Gemeinde, diesen Bereich langfristig im Rahmen einer Erweiterung des Gebietes einer weiteren gewerblichen Nutzung zuzuführen. Die Gemeinde sollte daher der Erweiterung eines autobahnnahen Industriegebietes an einem Standort mit entsprechend bestehenden Vorbelastungen den Vorrang gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft einräumen.

Alle Stellungnahmen und die dazu erarbeiteten Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Mit Schreiben vom 20.02.2008 hat die SPD-Gemeinderatsfraktion einen Antrag mit folgendem Wortlaut gestellt (siehe Anlage 6):

„1. Das geplante Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord (Bebauungsplan 86) ist unter Beibehaltung der vorhandenen Wallhecken insgesamt einzugrünen. Auf der nordwestlichen Seite ist angrenzend an die B 211 ein mindestens 20 Meter breiter Baumgürtel zu erhalten.

2. Das Gebiet wird als Gewerbegebiet entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und nicht als Industriegebiet im Sinne von § 9 Baunutzungsverordnung eingeplant.

3. Gleichzeitig ist der Hillersweg für den Durchgangsverkehr zu sperren. Landwirtschaftliche Fahrzeuge sind hiervon ausgenommen.“

Hinsichtlich der ersten Forderung sind bereits oben Ausführungen gemacht worden, in der die Verwaltung den Verzicht auf eine nördliche Eingrünung und den Erhalt der westlichen Wallhecke aus Gründen der Wirtschaftsförderung vorschlägt.

Der Verzicht auf die Ausweisung eines Industriegebietes (GI) und ein stattdessen festgelegtes Gewerbegebiet (GE) schränkt die Gemeinde bei der Auswahl möglicher ansiedlungswilliger Betriebe erheblich ein. Bereits ein mittelständisches Transportunternehmen mit nächtlichen Verkehren kann nach Aussagen von Schallgutachtern in einem lediglich als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesenen Plangebiet nicht mehr zulässig sein. Auch bei einem Mehrschichtbetrieb kann es bereits zu Einschränkungen kommen, die das unternehmerische Handeln benachteiligen würden. Die Festsetzung eines GI-Gebietes erlaubt zudem höhere Schall-emissionen in der Tageszeit, als dies bei einem GE-Gebiet zulässig wäre.

Die Ausweisung eines GI-Gebietes in der geplanten Größenordnung dürfte in der Region ein gewisses Alleinstellungsmerkmal haben, sodass die Gemeinde hier über einen hervorragenden Standortvorteil gegenüber anderen Gemeinden verfügt. Die Verwaltung schlägt daher vor, bei der GI-Ausweisung zu bleiben.

Die Sperrung des Hillerswegs ist nicht im Wege des Bebauungsplanes zu regeln, sondern eine straßenverkehrsrechtliche Angelegenheit, die nach erfolgtem Ausbau der Erschließungsstraßen und der Kenntnis der daraus entstehenden Folgen beraten werden sollte.

Weitere Informationen werden in der Sitzung durch das Planungsbüro NWP präsentiert.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange können nunmehr unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge durchgeführt werden.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 01.10.07 VA 16.10.07	23.10.07- 23.11.07	voraussichtlich 29.04.08.-29.05.08	voraussichtlich Ratssitzung am 08.07.2008

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Planzeichenerklärung
4. Textliche Festsetzungen
5. Hinweise
6. Antrag SPD Fraktion vom 20.02.2008

Gemeinde Rastede
Bebauungsplan Nr. 86 "Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord"
Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB
und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ... Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland, Amt für Kreisentwicklung Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	02.03.2007
a)	Aus Sicht der Kreisentwicklung und der Wirtschaftsförderung begrüße ich diese Planung ausdrücklich. Meine Untere Naturschutzbehörde befürchtet, dass mit der Beseitigung des Waldes und der zukünftigen Bebauung des Plangebietes die Erlebbarkeit des Geestrandes und damit das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden. Sie empfiehlt deshalb, die Wallhecke mit dem alten Eichenbestand entlang des Hillers Weges zu erhalten sowie das Plangebiet mit Baumpflanzungen und durch entsprechende textliche Festsetzungen einzugrünen bzw. durchgrünen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht entsprochen. Eine Eingrünung des geplanten Industriegebiets bleibt östlich des Geltungsbereichs mit einer baumumstandenen Teichfläche erhalten. An der B 211 sind eine teilweise mehrreihige Baumreihe und eine kleine Teichfläche vorhanden. Letzteres wird als ein gemäß § 28a NNatG geschütztes Biotop samt Gehölzbestand im Bebauungsplan entsprechend gesichert. Von einem Erhalt der Wallhecke wird abgesehen, da diese für die Herstellung der Erschließungsanlagen durchbrochen wird und sich zudem in einer isolierten Lage befindet. Zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen sind im Sinne der Wirtschaftsförderung an diesem Standort nicht vorgesehen. Die Gemeinde räumt der Erweiterung eines autobahnnahen Industriegebietes an einem Standort mit entsprechend bestehenden Vorbelastungen den Vorrang gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft ein und verzichtet daher auf die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen auf den Industriegrundstücken.
b)	Beeinträchtigte Werte und Funktionen der nach § 33 NNatG geschützten Wallhecken sind noch nach Abstimmung mit meiner Unteren Naturschutzbehörde durch wallheckenfördernde Maßnahmen bzw. die Neuanlage von Wallhecken auszugleichen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Kompensation für die Wallhecke am Hillers Weg erfolgt im Rahmen des Wallheckenprogramms des Landkreises Ammerland. Der erforderliche Kompensationsanteil wird vertraglich zwischen Gemeinde und Landkreis sichergestellt.
c)	Ob das gemäß § 28 a NNatG geschützte Biotop (Teilflächen südlich der B 211) im Rahmen der Oberflächenentwässerungsplanung nicht erheblich beeinträchtigt wird, kann erst nach Vorlage der Entwässerungsplanung beurteilt werden, die meiner Unter-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für den Entwurf wurde das geplante Regenrückhaltebecken südwestlich des vorhandenen Kleingewässers angeordnet. Die Ableitung in den Vorfluter erfolgt über eine



Nr.	Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ... Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
	ren Naturschutzbehörde und meiner Unteren Wasserbehörde noch vorzulegen ist.	neue Drosselleitung (Einleitungsmenge: 1,5 l/s x ha). Nach der Drosselleitung wird der vorhandene Betonrohrdurchlass DN 600 unter der B 211 mit anschließender Verrohrung DN 400 bis zur Loyer Bäche genutzt, die wiederum in das vorhandene Rückhaltebecken Loy entwässert. Um die südlich des neuen Gewerbegebietes liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entsprechend entwässern zu können, wird auf der Südseite ein Entwässerungsgraben hergestellt, der jeweils am Ende der Stichstraßen an den Regenwasserkanal angeschlossen wird. Im Rahmen der Oberflächenentwässerungsplanung wird sichergestellt, dass das nahe Kleingewässer mit Qualitäten der gemäß § 28a NNatG geschützten Biotope nicht beeinträchtigt wird. Die Oberflächenentwässerung wird zur Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland eingereicht.
d)	Meine Untere Naturschutzbehörde bittet um Übersendung einer aktuellen Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde zum Nachweis der fehlenden Kompensationswerteinheiten im Flächenpool.	Die Übersicht wird von der Gemeinde bereitgestellt.
e)	Bei meiner Unteren Forstbehörde sind vor Inkraftsetzen des Bebauungsplans Erstaufforstungsgenehmigungen einzuholen. Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen sind wie folgt zu sichern: Die Entwicklung der Kompensationsfläche auf den Flurstücken 216/3 der Flur 48 und 115/8 der Flur 48 als Laubwaldflächen mit standortheimischen Gehölzen ist entsprechend anliegendem Muster über eine Grunddienstbarkeit abzusichern. Die Kompensationsmaßnahme auf der ehemaligen Baumschulfläche mit schon vorhandenen Waldbäumen und älteren Kulturpflanzen auf dem Grundstück Flurstück 210/78 der Flur 49 ist entsprechend anliegendem Muster über eine Grunddienstbarkeit abzusichern. Zu den Flurstücken 61/23 der Flur 39 und 65/7 der Flur 38 ist von der Gemeinde Rastede gegenüber dem Landkreis Ammerland eine Verpflichtungserklärung abzugeben, nach der diese Flächen innerhalb eines Jahres nach der Waldumwandlung aufgeforstet werden. Für den Fall, dass eine Aufforstung dieser Flächen aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich ist, hat sich die Gemeinde Rastede zu verpflichten, die Ersatzaufforstung nach Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland an anderer Stelle vorzunehmen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Umsetzung der Waldkompensationsmaßnahmen wird die Gemeinde mit den Eigentümern Vereinbarungen abschließen, die eine Aufforstungen der Teilbereiche entsprechend den forstwirtschaftlichen Vorgaben gemäß NWaldLG absichern. Zusätzlich werden die Flächen durch die Darstellung als Flächen für Wald im Flächennutzungsplan ausreichend gesichert. Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Vorentwurf eine Waldkompensationsfläche (Flurstück 61/23 der Flur 38) zugunsten von zwei anderen Kompensationsflächen (Flurstück 61/25 der Flur 39 und Flurstück 22/3 der Flur 24)) getauscht wurde, so dass sich der Waldausgleich im Entwurf der 38. Flächennutzungsplanänderung auf sieben Teilbereiche erstreckt. Die grundsätzliche Eignung der Flächen für eine Erstaufforstung wurde vom Amt für Umwelt und Wasserwirtschaft des Landkreises Ammerland bestätigt.
f)	Meine Untere Denkmalschutzbehörde weist auf die Baudenkmale "Gut Loy", "Gut Buttel", "Bahnhof An der Braker Bahn 17" sowie auf die Bodenfundstellen 78, 79, 123, 125, 126, 129, 130 143 sowie 191 (s. Anlage: Dieter Zoller: Archäologische Landesaufnahme Oldenburg) hin.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die drei Baudenkmale liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Es ist keine Beeinträchtigung durch die Planung zu erwarten. Die Hinweise werden nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ... Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
g)	Ich empfehle, die Angaben zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (textliche Festsetzung Nr. 7, Planzeichenerklärung sowie Begründung unter Ziffer 4.6) zu harmonisieren.	Der Anregung wird wie folgt entsprochen: Im Rahmen der Oberflächeneutwässerung wurden Standort und Größe des geplanten Regenrückhaltebeckens neu bestimmt. Da dieses nun bis an die zentrale Erschließungsstraße des Industriegebiets reicht, ist die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht mehr notwendig.
h)	Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB habe ich keine weiteren Hinweise.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2	Stadt Oldenburg	05.12.2007
a)	<p>Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, mit der 38. Flächennutzungsplanänderung eine bislang im Außenbereich liegende landwirtschaftliche bzw. Waldfläche als gewerbliche Baufläche darzustellen. Zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Grundsätzlich bestehen Bedenken in walдарmen Regionen, wie dem Landkreis Ammerland, vorhandene Waldbestände von über 10 ha für andere Nutzungen in Anspruch zu nehmen. Zumal der betroffene Planungsraum zum Naherholungsbereich der Oldenburger Bürger gehört.</p> <p>Die beanspruchte Waldfläche befindet sich in Ortsrandlage der Gemeinde Rastede und bildet deren Eingrünung. Sie kennzeichnet naturräumlich den Übergangsbereich des Naturraumes Geest zum Naturraum Moor. Dies wird auch anhand des für hiesigen Verhältnisse relativ markanten Geländeabfalls von 8 m deutlich.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Für die Erholung der örtlichen Bevölkerung ist der Bestand auf Grund der verkehrs- und gewerbebedingten Vorbelastungen und der Entfernung zur nächsten Siedlung allenfalls von nachrangiger Bedeutung. Zudem ist dieser Bereich für eine Erholungsnutzung aufgrund eines fehlenden Wegesystems nicht ausreichend erschlossen.</p> <p>Insgesamt ist nach Aussage des Forstamtes Neuenburg der im Plangebiet liegenden Waldfläche im Hinblick auf die Waldfunktionen gemäß § 8 (5) NWaldLG nur eine durchschnittliche Bedeutung beizumessen.</p> <p>Um den Verlust von 10,58 ha Wald auszugleichen, werden außerhalb des Plangebietes Waldentwicklungsmaßnahmen auf ca. 17,14 ha umgesetzt. Dabei handelt es sich um ca. 6,20 ha qualitative Aufwertungsmaßnahmen in den walddähnlichen Beständen einer Baumschulbrache und um Schaffung neuer Waldflächen auf ca. 10,94 ha, so dass sich der Waldanteil im Gemeindegebiet um ca. 0,36 ha erhöht.</p> <p>Eine Eingrünung des geplanten Industriegebiets bleibt östlich des Geltungsbereichs mit einer baumumstandenen Teichfläche erhalten. An der B 211 sind eine teilweise mehrreihige Baumreihe und eine kleine Teichfläche vorhanden. Letztere wird als ein gemäß § 28a NNatG geschütztes Biotop samt Gehölzbestand im Bebauungsplan entsprechend gesichert.</p> <p>Die Gemeinde räumt der Erweiterung eines autobahnnahen Industriegebietes an einem Standort mit entsprechend bestehenden Vorbelastungen den Vorrang gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft ein und verzichtet daher auf die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen auf den Industriegrundstücken.</p>
b)	Zudem widersprechen die oben genannten Planungen der Gemeinde Rastede den im Kommunalen Siedlungs- und Freiraumkonzept Oldenburg-Umland abgestimmten Maßnahmen. Seit dem Jahr 1999, in dem die politischen Gremien der beteiligten	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Gemeinde sieht in der Entwicklung eines Industriegebiets südlich der B 211 keine Aufkündigung der im Siedlungs- und Freiraumkonzept Oldenburg-Umland</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ... Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
	<p>Städte und Gemeinden diesem Konzept zugestimmt haben, liegt den Verwaltungen ein handlungsleitendes Konzept vor.</p> <p>Gerade im Planungsraum Wahnbeck-Ipwege/Neusüdende wurde der vorhandene BAB-Anschluss als vorrangiger Standortvorteil für eine gewerbliche Entwicklung beurteilt und führte dazu, dass in diesem Planungsraum drei von insgesamt vier potentiellen gewerblichen Entwicklungsflächen positiv bewertet wurden.</p> <p>Der Planbereich der 38. Flächennutzungsplanänderung gehörte nicht zu diesen potentiellen Entwicklungsflächen. Nunmehr sollen zum ersten Mal über die vereinbarten Entwicklungsflächen hinaus gewerbliche Bauflächen in erheblichen Umfang entwickelt werden, obwohl die abgestimmten Flächen bisher nur zum Teil realisiert wurden (Gewerbegebiet Schafückenweg).</p> <p>Bedauerlich ist, dass durch die Gemeinde Rastede die vereinbarten Ziele und Maßnahmen aufgekündigt werden. Zudem wird befürchtet, dass auch von den anderen teilnehmenden Städten und Gemeinden das Siedlungs- und Freiraumkonzept nicht mehr als Planungsgrundlage genutzt werden.</p> <p>Die Stadt Oldenburg spricht sich daher gegen diese Flächennutzungsplanänderungen aus und ist der Ansicht, dass die Gemeinde Rastede bei neuen Flächendarstellungen zur gemeinsam gefundenen Konzeptgrundlage zurückkehren sollte.</p>	<p>vereinbarten Ziele. Die Gemeinde reagiert mit der Planung lediglich auf eine nicht vorhandene Verkaufsbereitschaft für im o.a. Konzept vorgesehene Entwicklungsflächen im Bereich des Dreiecks zwischen Oldenburger Straße und Braker Chaussee (Teilflächen 4 Mitte und 4 Osten). Diese Flächen wurden auch im Gemeindeentwicklungskonzepts 2000+ als Erweiterung des Wahnbecker Gewerbestandorts bestätigt.</p> <p>Da an dieser Stelle jedoch bisher keine Flächenverfügbarkeit gegeben ist, hat sich die Gemeinde entschlossen, an dieser Stelle keine Gewerbe- und Industrieentwicklung mehr vorzusehen und stattdessen mit diesem Bebauungsplan sowie der parallelen 38. Änderung des Flächennutzungsplans alternativ eine Fläche zu entwickeln, die ebenfalls den im Siedlungs- und Freiraumkonzept Oldenburg-Umland herausgestellten Vorzug eines direkten BAB-Anschlusses aufweist.</p>
3	Gemeinde Ovelgönne Rathausstraße 14 26939 Ovelgönne	23.11.2007
a)	Unter Zurückstellung erheblicher Bedenken hinsichtlich der Gefährdung der weiteren Entwicklung des Gewerbestandortes Großenmeer (beabsichtigte Erweiterung des Gewerbegebietes Gildestraße, Großenmeer bis zur Moorseiter Straße) durch die Ausweisung der großzügig dimensionierten Gewerbeflächen im Bebauungsplan Nr. 86 – Gewerbegebiet AK-OL-Nord der Gemeinde Rastede wird im jetzigen Beteiligungsverfahren seitens der Gemeinde Ovelgönne z.Z. keine negative Stellungnahme abgegeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr GB Oldenburg, Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg	15.11.2007
a)	Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 86 grenzt an die B 211 außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (nachfolgend NLStBV-OL) zu vertretenden Belange sind von der vorliegenden Bauleitplanung betroffen. Folgendes ist zu beach-	Der Anregung wird wie folgt entsprochen. Zur Überprüfung, inwieweit die geplante Anbindung des Bebauungsplans Nr. 86 und des parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 77a realisierbar ist,



Nr.	Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ... Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
	<p>ten:</p> <p>1. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt gem. Pkt. 1.1 der Begründung ca. 23 ha, von denen rd. 21 ha als Industriegebiet genutzt werden sollen. Hierdurch ist mit einer erheblichen Verkehrszunahme zu rechnen (mindestens 3.000 Fahrzeuge/24 h), die insbesondere den Kreuzungsbereich B 211/K 135/Schafjückenweg/Hillers Weg/Planstraße belasten wird. Zudem sind südlich und östlich des Plangebietes Erweiterungen möglichkeiten vorgesehen, die bei Realisierung weitere Verkehrssteigerungen mit sich bringen werden.</p> <p>Durch die angrenzenden Gewerbegebiete Nr. 66 "Schafjückenweg" mit rd. 13 ha Gewerbefläche und Nr. 77 "Businessressort am See" mit rd. 3 ha Gewerbefläche hat bereits eine erhebliche Steigerung des Verkehrsaufkommens stattgefunden. Auf dem Schafjückenweg wird zwischen B 211 und Kreisverkehrsplatz insgesamt mit weit über 5.000 Fahrten/24 h zu rechnen sein.</p> <p>Die mir zugeleiteten Planungsunterlagen enthalten keine methodisch üblichen Prognosen der Verkehrsaufkommen, u. a. aus dem überplanten Bereich und keinerlei Sachstandserhebungen und Bewertungen der damit einhergehenden schädlichen Umwelteinwirkungen.</p> <p>Dem Bebauungsplan liegt zudem keine Untersuchung darüber an, ob die Leistungsfähigkeit des Kreuzungsbereiches B 211/K 135/Schafjückenweg künftig ausreichend sein wird. Die verkehrlichen Belange werden im Bebauungsplanentwurf somit nicht hinreichend berücksichtigt. Ich verweise hierzu auf § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>In die erforderliche Verkehrsprognose, bezogen auf einen Prognosezeitraum von 15 Jahren, sind die Prognosezahlen für die o. g. vorhandenen und geplanten Gewerbe- und Industriegebiete, sowie der Erweiterungsflächen aufzunehmen. In die Leistungsfähigkeitsuntersuchung für die Kreuzung B 211/K 135/Schafjückenweg ist auch der Verkehrsabfluss der von der B 211 und K 135 n den Schafjückenweg einfahrenden Kfz über den nur rd. 60 m entfernten geplanten Kreuzungsbe reich/Kreisverkehrsplatz einzubeziehen.</p>	<p>wurde von dem Ingenieurbüro IST Dr. Schwerdtelm & Tjardes GbR ein Verkehrsgutachten erarbeitet.</p> <p>Die Knotenstrombelastung des Knotenpunktes B 211/K 135/Schafjückenweg wurde an einem Normalwertrag in dem Zeitraum von 15.00 bis 19.00 Uhr gezählt. Auf Grundlage der Bebauungsplanentwürfe Nr. 86 und Nr. 77a wurde eine Verkehrserzeugung für die Hauptverkehrszeit errechnet und auf die gezählte Knotenstrombelastung aufgeschlagen. Mit Hilfe dieser neuen Knotenstrombelastung wurde eine Verkehrsflusssimulation aufgestellt, so dass der Verkehrsfluss beurteilt werden konnte.</p> <p>Für den Bebauungsplan Nr. 86 ergeben sich in der nachmittäglichen Hauptverkehrszeit etwa 250 Abfahrten je Stunde. Die Zahl der stündlichen Zufahrten zum Plangebiet wird etwas niedriger liegen, jedoch wird hier aus Sicherheitsgründen ebenfalls mit 250 Fahrten/h gerechnet. Für den Bebauungsplan Nr. 77a kann von einer Verkehrserzeugung in der Hauptverkehrszeit von etwa 35 Kfz je Stunde und Richtung ausgegangen werden.</p> <p>Werden keine Veränderungen bei den Schaltzeiten der Signalanlage und der Geometrie des Knotenpunktes B 211/K 135/Schafjückenweg vorgenommen, so kann das vorhandene Verkehrssystem die zukünftig zu erwartende Belastung nicht durchleiten. Es wird daher empfohlen die Anbindung des Schafjückenwegs an die B 211 mit zwei Richtungsfahrtstreifen auszustatten, das Signalprogramm anzupassen und verkehrsabhängig zu schalten.</p> <p>Zeigt sich bei weiter zunehmender Nutzung der neuen Gewerbe- und Industriegebiete, dass die Verlustzeiten für die Nutzer der Signalanlage unzumutbare Werte erreichen, so sollte der Ausbau des Armes der Braker Chaussee (K 135) so durchgeführt werden, dass sich dort fünf bis sechs Pkws je Richtungsfahrtstreifen aufstellen können. Alternativ kann auch eine Reduzierung der Verlustzeiten durch die Installation einer Rechtsabbiegespur für die aus Richtung Westen auf der B 211 kommenden Fahrzeuge erreicht werden.</p> <p>Bei einem Ersatz des im Vorentwurf vorgesehenen Kreisverkehrsplatzes durch einen Knotenpunkt mit Vorfahrtsregelung sollte die am stärksten belastete Achse (hier in das Industriegebiet des Bebauungsplanes Nr. 86) als Vorfahrtsstraße ausgebildet werden, um einen Rückstau bis zur B 211 zu vermeiden.</p> <p>Die baulichen Maßnahmen können zeitlich gestaffelt nach Erfordernis umgesetzt werden. Die dafür erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen gesichert.</p> <p>Das Verkehrsgutachten wird dem NLStBV-OL im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf zur Verfügung gestellt</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ... Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
b)	<p>2. Beim jetzigen Planungsstand kann nicht ausgeschlossen werden, dass die B 211 und/oder der Schafjückenweg nördlich des geplanten Kreisverkehrsplatzes auszubauen sind. Ich verweise hierzu auch auf Pkt. 3.2.5, 2. Absatz der Begründung, aus dem nicht eindeutig hervorgeht, welche Ausbaumaßnahmen von der Gemeinde vorgesehen sind, bzw. welcher Knotenpunkt evtl. als Kreisverkehrsplatz ausgebaut werden soll.</p> <p>Zur planungsrechtlichen Absicherung evtl. notwendiger Ausbaumaßnahmen im Kreuzungsbereich B 211/K 135/Schafjückenweg oder im Schafjückenweg sollte der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ggf. entsprechend erweitert werden.</p> <p>Sofern im Kreuzungsbereich B 211/K 135/Schafjückenweg aufgrund des geplanten Gewerbegebietes Ausbaumaßnahmen notwendig werden, wären diese zu Lasten der Gemeinde durchzuführen. Ich verweise hierzu auf die Stellungnahme des Straßenbauamtes Oldenburg-West zum Bebauungsplan Nr. 66 vom 14.01.2000.</p> <p>Vor Baubeginn wäre gemäß § 12 FStrG der Abschluss einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde Rastede, dem Landkreis Ammerland und der Bundesrepublik Deutschland erforderlich.</p>	<p>Der Anregung wird wie folgt entsprochen.</p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplans wurde das Erschließungskonzept entsprechend den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens angepasst. Im Bereich der Kreuzung B 211/K 135/Schafjückenweg sind somit folgende Ausbaumaßnahmen vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Im Bereich der Einmündung der K 135 in die B 211 wird der Fahrstreifen neben dem Fahrbahnteiler in westliche Richtung auf 7,00m erweitert, so dass bei der Grünphase die Fahrrichtungen geradeaus und links einbiegen sowie die Fahrtrichtung nach rechts abgedeckt sind.• Der Schafjückenweg wird von der B 211 bis zur Einmündung des Hillers Wegs mit zwei Richtungsfahrstreifen ausgestattet, damit ausreichend Aufstelllänge für die einzelnen Fahrrichtungen vorhanden ist. <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird u.a. um die entsprechenden Flächen im Bereich der Kreuzung B 211/K 135/Schafjückenweg erweitert.</p> <p>Die Erschließung des Industriegebietes erfolgt im Entwurf vom Schafjückenweg über den auf einer Länge von 50 m auszubauenden Hillers Weg. Von dort zweigt die neue Mittlerschließung nach Osten ab. Ein Kreisverkehrsplatz ist gegenüber dem Vorwurf nicht mehr vorgesehen.</p>
c)	<p>3. Zu Tabelle 8 der Verkehrsprognose weise ich darauf hin, dass der SA 1 die K 135 und der SA 3 auf dem betrachteten Abschnitt die B 211 ist. Die angegebenen zulässigen Geschwindigkeiten entsprechen für die SA 1, SA 2 und SA 3 nicht den tatsächlich angeordneten Geschwindigkeiten. Für alle SA ist die Vzul. für Lkw zu hoch, ich verweise auf die Straßenverkehrsordnung. Die Verkehrsmengen sollten nach Vorlage der Verkehrsuntersuchung überprüft und ggf. angepasst werden.</p>	<p>Die Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Zur Ermittlung der Verkehrsbelastung wurde am Knoten B 211/K 135/Schafjückenweg am 27.11.2007 in der Zeit von 15:00 bis 19:00 Uhr eine Knotenstromzählung durchgeführt. Aus den Bebauungsplanentwürfen Nr. 86 und Nr. 77a wurde eine Verkehrserzeugung für die Hauptverkehrszeit errechnet und auf die gezählte Knotenstrombelastung aufgeschlagen. Eine allgemeine Zunahme der Verkehrsbelastung bis zum Jahr 2020 wurde nicht angesetzt, da diese in der, im Rahmen der Verkehrsuntersuchung berechneten Umlegung enthalten ist.</p>
d)	<p>4. Folgenden nachrichtlichen Hinweis bitte ich in den Bebauungsplan aufzunehmen: "Die Baugrundstücke sind entlang der Eigentumsgrenze der B 211 auf gesamter Länge mit einer lückenlosen festen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStrG in Verbindung mit § 15 NBauO), wenn nicht durch andere Maßnahmen eine direkte Erschließung verhindert wird.</p>	<p>Der Anregung wird wie folgt entsprochen.</p> <p>Die Baugrundstücke werden durch einen entlang der Eigentumsgrenze verlaufenden Graben von der Bundesstraße begrenzt. Auf die textliche Festsetzung einer lückenlosen festen Einfriedung kann daher verzichtet werden, da eine direkte Erschließung der Grundstücke entlang des durch Planzeichen festgesetzten Bereichs ohne Ein- und nicht zu besorgen ist. Der formulierte Hinweis wird entsprechend in die Begründung aufgenommen.</p>
e)	<p>5. Entlang der B 211 dürfen gemäß § 9 (1) FStrG in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen größeren Umfangs, sowie für Wer-</p>	<p>Der Anregung wird wie folgt entsprochen.</p> <p>Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ... Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
	beanlagen. Ich bitte um Aufnahme einer entsprechenden textlichen Festsetzung oder eines nachrichtlichen Hinweises in den Bebauungsplan.	
f)	Das geplante Regenrückhaltebecken kann als Abgrabung größeren Umfangs gemäß § 9 (7) FStRG nur mit Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast in der Bauverbotszone der B 211 festgesetzt werden. Aus dem hier vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist nicht ersichtlich, ob die gem. § 9 (8) FStRG erforderlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Bestimmungen des § 9 (1) FStRG vorliegen. Die erforderliche Zustimmung für die geplante Festsetzung wird somit nicht erteilt.	Der Anregung wird wie folgt entsprochen. Im Rahmen der Oberflächenentwässerung wurden Standort und Abmessung des geplanten Regenrückhaltebeckens angepasst. Die dafür vorgesehene Fläche liegt nunmehr größtenteils außerhalb der Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStRG. Die innerhalb der Bauverbotszone vorgesehen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Herstellung des Regenrückhaltebeckens werden mit NLSBV-OL abgestimmt.
g)	6. Werbeanlagen im Bereich der Baubeschränkungzone des § 9 (2) FStRG (bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Grundsätzlich sind nur blendfreie, sich nicht bewegende Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Diese Vorgabe ist ebenfalls in den Bebauungsplan aufzunehmen.	Der Anregung wird wie folgt entsprochen. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
h)	Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes. 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5	Nds. Landesforsten, Forstamt Neuenburg Zeteler Straße 18 26340 Oldenburg	29.10.2007
a)	Durch das o. a. Planvorhaben wird u. a. eine 10,57 ha große Waldfläche mit einer gewerblichen Baufläche überplant. Bei dieser Waldfläche handelt es sich überwiegend um geringes bis mittleres Baumholz aus ca. 40-45-jährigen Nadelholzmischbeständen. Im nördlichen Teil stocken Lärchenbestände mit eingemischten Kiefern und Fichten. Im Osten befindet sich ein ca. 1,5 ha großer, etwa 15-20-jähriger Tannemischbestand zur Schmuckgrünung aus Nordmanns- und Edeltanne. Ganzflächig, vor allem jedoch in den Waldaußenrändern, sind vereinzelt Laubgehölze, vorwiegend Eiche, eingemischt. Im Unterstand finden sich gelegentlich Holunder, Faulbaum, Weide, Him- und Brombeere. Der Westrand wird auf ganzer Länge des Waldaußenrandes durch eine durchwachsende Wallhecke begrenzt. Alle Bestände sind voll bestockt, wüchsig und von mittlerer bis besserer Qualität.	Der Waldbestand ist im Umweltbericht bereits als 40-jähriger Bestand aus Lärche, Douglasie, Sitgafichte und eingemischter Kiefer beschrieben und dem Biotoptyp Fichtenforst (WZF) zugeordnet. Der im Osten befindliche etwa 15- bis 20-jährige Tannemischbestand zur Schmuckgrünung ist bereits dem Biotoptyp Sonstiger Nadelforst (WZF) zugeordnet und mit Nordmann- und Edeltanne beschrieben. Die Gehölzarten und randlichen Eichenbestände gehen aus der Biotopkarte hervor. Soweit die nebenstehenden Bestandshinweise nicht schon im Umweltbericht in Text und Karte dokumentiert sind, werden sie ergänzend in die Unterlagen aufgenommen.
b)	Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland ist diese Waldfläche als Vorsorgegebiet für Erholung und Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt.	Der Hinweis hinsichtlich der Bedeutung der Waldfunktionen wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend angepasst.



Nr.	Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ... Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
	<p>Der Forstliche Rahmenplan stellt diese Fläche auf der Karte der Waldentwicklung als Waldflächenzugang von 1780-1900 dar. Danach handelt es sich wohl nicht um einen "alten" Waldstandort.</p> <p>Nach der Waldfunktionenkarte hat die Waldfläche besondere Schutzfunktion für Klima und gegen Lärm, jeweils der Gewichtsstufe II.</p> <p>Die Gewichtung und Bilanzierung der Waldfunktionen wird in den Planunterlagen überwiegend zutreffend dargestellt. Allerdings trifft nicht zu, dass der Waldfläche insgesamt eine im Hinblick auf die Waldfunktionen gemäß § 8 (5) NwdLG vergleichsweise sehr geringe Bedeutung beizumessen ist. Bei der zusammenfassenden Beurteilung ist, auch unter Berücksichtigung der Darstellungen der Waldfunktionenkarte, mindestens von durchschnittlicher Bedeutung der Waldfunktionen auszugehen.</p> <p>Nach alledem bleibt festzuhalten, dass eine Inanspruchnahme dieser Waldflächen für ein Gewerbegebiet trotz allem hinsichtlich der Sicherung der Schutz- und Erholungsfunktion nicht unproblematisch ist.</p> <p>Die Planunterlagen legen die Gründe für die Ausweisung eines Gewerbegebietes genau hier und nirgends anders dar. Die Gemeinde kommt in der Abwägung der Bauleitplanung zu dem Ergebnis, dass diese Gründe gegenüber den Gründen für die Walderhaltung Vorrang genießen.</p>	<p>Die Planung bereitet die Erweiterung eines autobahnnahen Industriegebietes an einem Standort mit entsprechend bestehenden Vorbelastungen vor. Eine vergleichbare autobahnnahe Industriegebietsflächenentwicklung an anderer Stelle würde neue Räume beanspruchen und vergleichsweise erhöhte zusätzliche Störungskorridore schaffen. Insofern folgt die Planung dem allgemeinen Gebot, unnötige Beeinträchtigungen zu vermeiden.</p> <p>Aus folgenden Gründen entscheidet sich die Gemeinde für die Entwicklung eines Industriegebietes statt eines Walderhalts:</p> <ul style="list-style-type: none">• Der Wald hat keine Erholungsfunktion, da der Standort durch Gewerbe und die angrenzende Bundesstraße vorbelastet ist und der Wald und sein Umfeld nicht ausreichend durch ein Wegesystem erschlossen sind.• Die Waldfläche hat keine besondere Bedeutung für den Schutz von Siedlungen vor Lärm oder Immissionen.• Eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich Arten- und Biotopschutz liegt nach der Artenzusammensetzung und Waldstruktur nicht vor.• Aufgrund der Standortbedingungen (vorwiegend Sandboden, nährstoffarm, Staunässe) weist der Wald auch keine wesentliche Bedeutung für die forstliche Erzeugung auf. <p>Zudem führt die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan vorgesehene Neuanlage von Waldflächen zur Vergrößerung des Waldanteils im Gemeindegebiet um 0,36 ha.</p>
c)	<p>Der Umfang der für eine Ersatzaufforstung festgelegten und als Flächen für Wald dargestellten Teilbereiche 2-6 beträgt insgesamt 18,26 ha. Diese Flächen sind für eine Aufforstung geeignet.</p> <p>Es trifft zu, dass Lage und Umfang dieser Teilbereiche mit der Waldbehörde des Landkreises Ammerland und dem NFA Neuenburg abgestimmt wurden.</p> <p>Allerdings wurde in den Planunterlagen in einigen Punkten von dem gemeinsamen Abstimmungsergebnis abgewichen, so dass hier folgende Berichtigungen erfolgen sollten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Es ist grundsätzlich festzulegen, dass die Aufforstungen der Teilbereiche 2-6 gemäß der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft (§ 11 NwdLG) nur mit standortgerechten Baumarten vorzunehmen sind, wobei das Pflanzgut den Vorgaben des Forstvermehrungsgesetzes entsprechen muss.2. Im Teilbereich 2 war eine Waldpflanzung mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen abgestimmt. Der BPlan sieht jetzt eine Rohdung der Weihnachts-	<p>Gegenüber dem Vorentwurf wurde eine Waldkompensationsfläche zugunsten von zwei anderen Kompensationsflächen getauscht, so dass sich der Waldausgleich mittlerweile auf sieben Teilbereiche erstreckt. Die grundsätzliche Eignung der Flächen für eine Ersatzaufforstung wurde vom Amt für Umwelt und Wasserwirtschaft des Landkreises Ammerland bestätigt.</p> <p>Um den Verlust von 10,58 ha Wald auszugleichen werden außerhalb des Plangebietes Waldentwicklungsmaßnahmen auf ca. 17,14 ha umgesetzt. Dabei handelt es sich um ca. 6,20 ha qualitative Aufwertungsmaßnahmen in den walddähnlichen Beständen einer Baumschulbrache und um Schaffung neuer Waldflächen auf ca. 10,94 ha, so dass sich der Waldanteil im Gemeindegebiet um ca. 0,36 ha erhöht.</p> <p>Zu 1.: Die Aufforstungen erfolgen nach den forstlichen Regelwerken. Die Gemeinde schließt hierfür entsprechende Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern ab. Zusätzliche Festsetzungen zum Pflanzgut und zu den Baumarten werden im Rahmen der Bauleitplanung nicht getroffen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ... Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
	<p>bäume, deren Neuanpflanzung und Entwicklung zu einer dauerhaften Waldfläche vor.</p> <p>3. Bei den Abstimmungsgesprächen wurde darauf hingewiesen, dass ein früher Zeitpunkt der Ersatzaufforstungen, möglichst schon vor der Inanspruchnahme der Waldfläche, besonders gut geeignet ist, die verloren gehenden Waldfunktionen zu ersetzen. Dazu können den Planunterlagen bisher keine Aussagen entnommen werden.</p>	<p>Zu 2.: Der Teilbereich 2 wurde mittlerweile ausgetauscht. Auf einer angrenzenden ehemaligen Baumschulfläche mit im Bestand halbruderaler Gras- und Hochstaudenflur ist die dauerhafte Entwicklung einer Waldfläche vorgesehen.</p> <p>Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde strebt eine vorzeitige Umsetzung der Waldentwicklungsmaßnahmen an. Der Umweltbericht wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.</p>
d)	<p>Im Süden, angrenzend an das Plangebiet, bleibt eine Waldfläche erhalten. Zwischen dem Gewerbegebiet und der verbleibenden Waldfläche wird ein schmaler Streifen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nach den Planunterlagen sichert diese Fläche einen ausreichend Abstand zwischen der geplanten Gewerbenutzung und der verbleibenden Waldfläche.</p> <p>Eine Angabe über die Breite der Fläche kann den Planunterlagen zwar nicht entnommen werden, trotzdem wird der Abstand nicht für ausreichend erachtet. Aus Gründen der Verkehrssicherung ist ein Mindestabstand zwischen gewerblicher Bebauung und verbleibender Waldfläche von einer baumfallenden Länge von ca. 40 m erforderlich.</p> <p>Bei Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen kann dem Planvorhaben aus forstlicher Sicht zugestimmt werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Es wird bei dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Bestand von einer Baumlänge von unter 20 m ausgegangen. Die als Abstand zwischen Wald und möglicher Bebauung festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft hat eine Tiefe von 20 bis 25 m und wird im Zusammenhang mit dem Waldbestand als ausreichend dimensioniert angesehen.</p>
6	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg	21.11.2007
a)	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 erfolgt parallel zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede.</p> <p>Hinsichtlich der betroffenen landwirtschaftlichen Belange verweisen wir deshalb auf unsere Stellungnahme zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes</p>	<p>Die Hinweise zur Flächennutzungsplanänderung werden zur Kenntnis genommen. Konsequenzen für den Bebauungsplan ergeben sich nicht.</p>
b)	<p>Aus immissionsfachlicher und landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
c)	<p>Der Detaillierungsgrad und Umfang der im Umweltbericht beschriebenen Umweltprüfung ist aus landwirtschaftlicher Sicht ausreichend bemessen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ... Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
7 OOWV Georgstraße 4 26919 Brake	25.10.2007	
a)	<p>Wir nehmen zu dem obengenannten Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsplangebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 200. Diese dürfen weder durch Hochbauten oder durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in den Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</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>Der Anregung wird wie folgt entsprochen.</p> <p>Die genannte Leitung verläuft entlang des Hillers Wegs. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Ein Ausbau des Weges südlich der Einmündung der Erschließung des Industriegebiets ist nicht vorgesehen.</p>
b)	<p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Wann und in welchem Umfang eine 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 Bebauungsplangebiet um ein Gewerbegebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Versorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen der erforderlichen Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>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 obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöscheinrichtungen regeln sich nach den bestehenden Verträgen.</p> <p>Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsgenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ... Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
	<p>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnungen der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Planausschnitt ist unmaßstäblich. die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper, Tel.: 04488/845211, von unserer Betriebsstelle in Westertede in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	
7	<p>EWE Netz GmbH Netzregion Oldenburg/Varel Donnerschweer Str. 22-26 26123 Oldenburg</p> <p>19.11.2007</p> <p>Vielen Dank für die Information zu den oben genannten Vorhaben.</p> <p>a) EWE NETZ plant den Bau einer Erdgashochdruckleitung von Huntorf nach Leuchtenburg (Gemeinde Rastede). Für dieses Bauvorhaben läuft zurzeit ein Planfeststellungsverfahren. Die geplante Leitung tangiert das Gebiet des B-Planes im südlichen Bereich (Siehe Anlage). Die Schutzstreifenbreite der geplanten Leitung beträgt 8 m (4 m rechts und links der Leitung). Der Schutzstreifen darf weder bebaut noch mit tiefwurzelnden Bäumen bepflanzt werden.</p> <p>Wir bitten Sie, diesen Hinweis im B-Plan Nr. 86 und in der 38. Änderung des FNP mit zu berücksichtigen. Weitere Anmerkungen zu oben genannten Vorhaben haben wir nicht. Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Eiting, Telefon (0 44 1) 9995-241 gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die geplante/planfestgestellte Erdgashochdruckleitung wird inklusive Schutzstreifen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>
8	<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TI Niederlassung Nordwest, PTI 11 26119 Oldenburg</p> <p>03.12.2007</p> <p>Zu den o. a. Planungen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>a) Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI Niederlassung Nordwest PTI 11, 26119 Oldenburg, Tel. (0 44 1) 2 34-51 29 so früh wie möglich vor Baubeginn angezeigt werden.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ... Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
b)	Wegen der notwendigen Beteiligung mehrerer Ressorts aus unserem Aufgabenbereich war es uns nicht möglich, zu den o. a. Planungen fristgerecht Stellung zu nehmen. Wir bitten unsere verspätet abgegebene Stellungnahme zu entschuldigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
9	Zentrale Polizeidirektion, Kampfmittelbeseitigung Marienstraße 34 30171 Hannover 14.11.2007	
a)	Die alliierten Luftbilder wurden auf Ihren Antrag hin ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierungen innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches (siehe Vermerk Kartenunterlage). Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wird in die Begründung unter Pkt. 3.2.10 mit aufgenommen
b)	Sollten bei Erarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.	Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den Bebauungsplan aufgenommen worden.
10	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Offener Straße 15 26121 Oldenburg 22.11.2007	
a)	Gegen die Aufstellung des 86. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken, da aus dem Planungsgebiet selbst keine archäologischen Fundstellen bekannt sind. Der Geestübergang bei Rastede ist allerdings eine ausgesprochen reiche archäologische Landschaft, so dass im überplanten Gebiet eine überdurchschnittliche Wahrscheinlichkeit von Bodendenkmalen besteht. Dies und die folgende Anmerkung sind unter Punkt 3.2.9 in den ersten Teil der Begründung und unter Punkt 2.1.8 in den Umweltbericht aufzunehmen. Das Plangebiet liegt zwar rund 150 m östlich eines Grabhügelfeldes (Rastede, FdStNr. 130-139), bei archäologischen Prospektionen von einigen Jahren wurde allerdings festgestellt, dass sich dieses nicht über die bekannten Hügel hinaus nach Osten erstreckt.	Der Anregung wird gefolgt und die Anmerkungen werden in die Begründung an den genannten Stellen aufgenommen.
b)	In den nachrichtlichen Übernahmen wird bereits auf die Meldepflicht bei Bodenfundten hingewiesen. Hier und unter Punkt 3.2.9 der Begründung ist unsere Telefonnummer zu ergänzen. Unter Punkt 2.1.8 des Umweltberichtes ist hinsichtlich der Meldepflicht unsere Behörde zu ergänzen.	Der Anregung wird gefolgt und die entsprechenden Angaben werden ergänzt.



Nr.	Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ... Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
Keine Anregungen und Bedenken hatten:		
1.	IHK Oldenburg, Schreiben vom 20.11.2007	
2.	VBN Bremen, Schreiben vom 15.11.2007	
3.	E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 29.10.2007 (wünscht keine weitere Beteiligung an diesem Verfahren)	
4.	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 05.11.2007	
5.	ExxonMobil Production, Schreiben vom 22.10.2007	
6.	GILL Oldenburg, Schreiben vom 25.10.2007 (wünscht keine weitere Beteiligung an diesem Verfahren)	
7.	Landkreis Wesermarsch, Schreiben vom 26.11.2007 (wünscht keine weitere Beteiligung an diesem Verfahren)	
8.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 26.11.2007	



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ... Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
1	Manfred Meins Butjadinger Straße 117 26180 Rastede	
	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bitte ich um Berücksichtigung folgender Bedenken und Anregungen:</p> <p>a) Da das zukünftige Industriegebiet von der B 211 aus um bis zu 5 m ansteigt, darf es nicht wie auf einem Präsentierteller liegen, sondern ist m. E. unbedingt in die Landschaft einzubinden. Und das kann im Westen der vorhandenen Waldrand am besten übernehmen.</p> <p>Im nichtüberbaubaren Streifen entlang der B 211 sollte der vorhandene Bewuchs mindestens in einer Breite von 5-10 m erhalten bleiben und durch standortgerechte Laubgehölze ergänzt werden. Es ist überhaupt nicht einzusehen, dass der gesamte Wald von 10 ha Größe (das gilt auch für die Wallhecke am Hillersweg) von vornherein einplatt gemacht werden soll.</p> <p>Der (viel zu bescheidenen) Forderung der SPD, an der B 211 wenigstens eine Baumreihe als Sichtschutz stehen zu lassen, begegnet der Planer (siehe NWZ vom 3. Oktober 2006, Seite 33: "Rastede siedelt neue Betriebe an") damit, dass nur einige (!) Bäume an der Straße erhalten bleiben, weil die "Betriebe möchten, dass sie gesehen werden".</p> <p>Letzteres ist zum Teil verständlich, wenn man Unternehmen (an) Unternehmen denkt, die an den Endverbraucher verkaufen/liefern. Das ist z.B. bei den bisher angesiedelten Unternehmen wie Noveda, Vierol und Witte nicht der Fall.</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass nicht nur Unternehmen mit Kundenverkehr auf eine Repräsentation an einer Hauptverkehrsstraße wie der B 211 Wert legen und somit die Attraktivität eines modernen Industrie- und Gewerbestandes auch von der Möglichkeit abhängt, als Unternehmen von außen wahrgenommen zu werden. Dieses trifft nicht nur für das einzelne Unternehmen zu, sondern auch für den gesamten Standort. So ist davon auszugehen, dass gerade in der Anfangszeit die Präsentation erster Ansiedlungen sich positiv auf die weitere Vermarktung des Standortes auswirken wird.</p> <p>Eine Eingrünung des geplanten Industriegebiets bleibt östlich des Geltungsbereichs mit einer baumumstandenen Teichfläche erhalten. An der B 211 sind eine teilweise mehrreihige Baumreihe und eine kleine Teichfläche vorhanden. Letztere wird als ein gemäß § 28a NNatG geschütztes Biotop samt Gehölzbestand im Bebauungsplan entsprechend gesichert.</p> <p>Von einem Erhalt der Wallhecke wird abgesehen, da diese für die Herstellung der Erschließungsanlagen sowie zum Teil durch eine geplante Erdgasleitung der EWE in Anspruch genommen wird. Der verbleibende Abschnitt entlang der Hillers Wegs würde sich dann in einer isolierten Lage befinden. Zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen sind im Sinne der Wirtschaftsförderung an diesem Standort nicht vorgesehen.</p> <p>Die Gemeinde räumt der Erweiterung eines autobahnnahen Industriegebietes an einem Standort mit entsprechend bestehenden Vorbelastungen den Vorrang gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft ein.</p>
b)	Zu befürchten ist, dass – wie in den bisherigen Gewerbegebieten (z.B. Klinkerstraße, Brombeerweg u. a.) – auch hier Gebäude entstehen werden, die architektonischen und ästhetischen Ansprüchen kaum gerecht werden können. <p>Wellblechhallen, die sich nur durch ihre Farbe (hier: blau, grün, türkis) unterscheiden, müssen nicht auf Kilometerentfernungen zu erkennen sein. Zu fragen ist, ob der vermeintliche Wunsch der Gewerbetreibenden, gesehen zu werden, das totale Platt-</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Mit dem Verzicht auf die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen und sonstiger Gestaltungsauflagen wird dem Ziel der Wirtschaftsförderung Rechnung getragen. Dadurch wird u.a. auch eine größere Flexibilität bei der Nutzung der Grundstücke gewährleistet und die Bandbreite möglicher Betriebsansiedlung erhöht.</p>

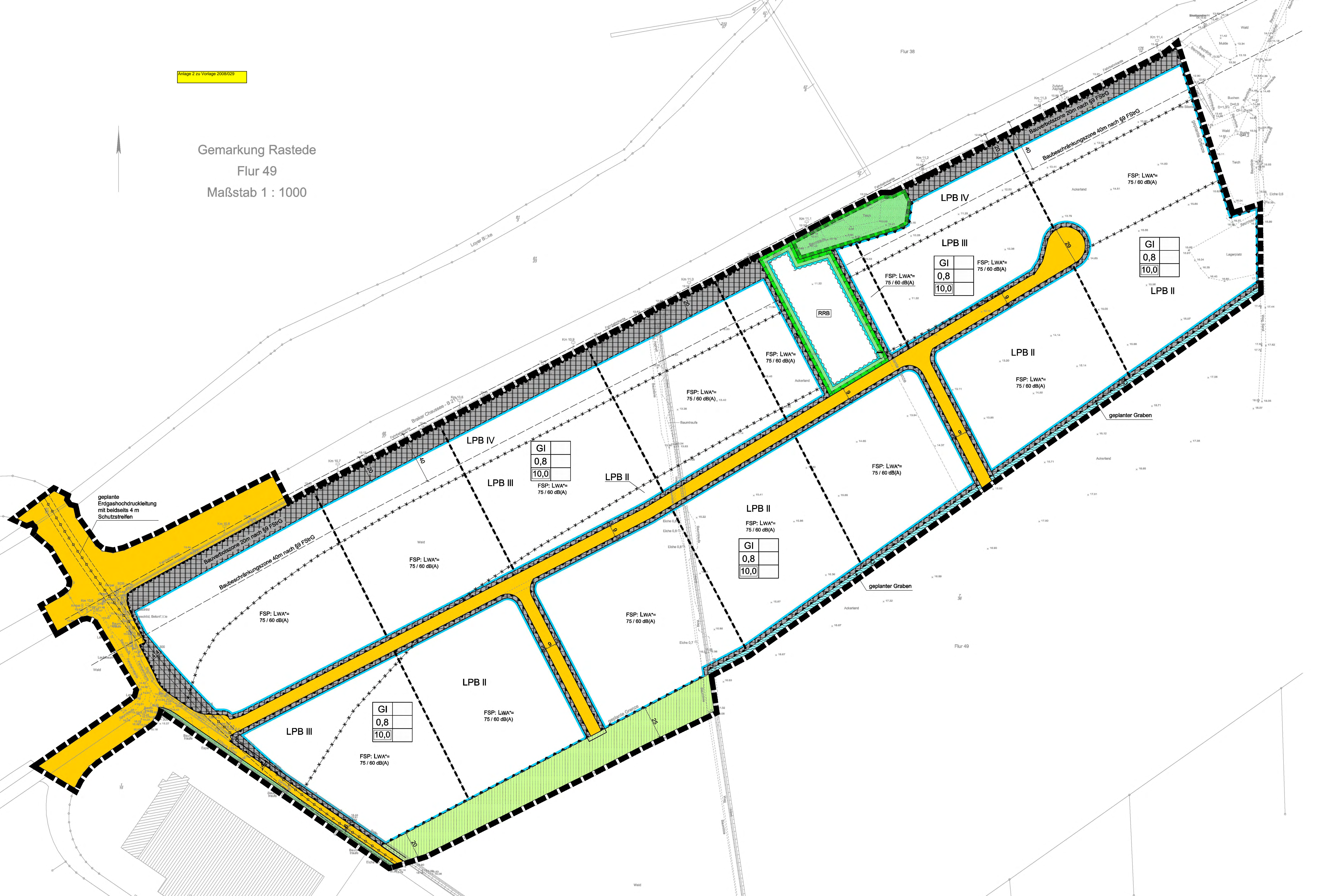


Nr.	Private Einwender/in mit Schreiben vom ... Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
	<p>machen jeglicher Flora und Fauna rechtfertigen darf, und ob er den Wünschen von Bevölkerung nicht total entgegensteht. Und die Bevölkerung erkennt schon jetzt, dass hier wiederum ein großes Stück Heimat verloren geht.</p> <p>Für immer mehr Unternehmen ist es heute wichtig, und damit werben sie auch gern, im Einklang mit Natur und Umwelt zu bauen und zu wirtschaften.</p> <p>Bevor die Gemeinde dort den Wald in ein "Planum" umwandelt, sollte daher abgewartet werden, welche Investoren ansiedeln wollen.</p>	<p>Da die Gemeinde die Flächen eigenhändig vergibt und dieses nicht über Investoren erfolgt, besteht eine größtmögliche Einflussnahme auf die Art der hier durch den Bebauungsplan zulässigen Betriebsansiedlungen.</p> <p>Die Regelung der Grundstücksvergabe ist jedoch nicht Aufgabe eines Bebauungsplans. Ein Steuerung der Grundstücksvergabe ist durch die Auswahl der Käufer seitens der Gemeinde möglich.</p>
c)	<p>Die Begründung für die "Radikalkur" unter Ziffer 4, Absatz 2 der "Sach- und Rechtslage, dass "es sich an anderer Stelle immer wieder gezeigt (hat), dass Investoren möglichst uneingeschränkt nutzbare Gewerbeflächen... benötigen" ist äußerst schwammig und wird hier nicht belegt.</p>	<p>Die Anregung kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Die zitierte Stelle stammt aus der Erläuterung zur Beschlussvorlage. Die hier genannte Formulierung ist nicht Teil der Begründung zum Bebauungsplan.</p> <p>Die Gemeinde räumt der Erweiterung eines autobahnnahen Industriegebietes an einem Standort mit entsprechend bestehenden Vorbelastungen den Vorrang gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft und Auflagen zur Umfeldgestaltung ein.</p>
d)	<p>Der Hillers Weg (siehe "Sach- und Rechtslage Ziffer 3, 2. Absatz) soll für das Plangebiet keine Bedeutung erhalten. Es ist deshalb noch einmal zu bemängeln und als Kulturschande zu bezeichnen, dass die sehr anmutige Wallhecke mit über 100 (!) respektablen Eichen, Buchen und Kiefern, die zum Teil sehr alt sind, mit Ausnahme einiger weniger Eichen völlig beseitigt werden soll.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Für die Erschließung des Industriegebietes ist es notwendig den Hillers Weg ab dem Schafjückenweg bis zur Einnündung der geplanten Erschließungsstraße entsprechend auszubauen. Dabei ist die Inanspruchnahme der Wallhecke unvermeidbar. Darüber hinaus ist ein weiterer Teil durch den Bau einer in diesem Bereich geplanten Erdgasleitung der EWE betroffen.</p> <p>Der Verlust der nach § 33 NNatG geschützten Wallhecke wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland durch wallheckenfördernde Maßnahmen bzw. die Neuanlage von Wallhecken im Rahmen des Wallheckenprogramms des Landkreises an anderer Stelle ausgeglichen.</p> <p>In seinem weiteren Verlauf dient Hillers Weg weiterhin vorrangig der Erschließung der weiter südlich gelegenen vorhandenen Bebauung und als Wirtschaftsweg. Ausbaumaßnahmen sind für diesen Abschnitt nicht vorgesehen.</p>
e)	<p>Da die Gemeinde den sich ansiedelnden Unternehmen keinerlei Auflagen macht, was eine Einbindung in die freie Landschaft angeht, muss die Gemeinde selbst dafür sorgen, den schwerwiegenden Eingriff in Landschaft und Landschaftsbild durch Anpflanzung eines breiten Gehölzstreifens zu kaschieren, bzw. abzumildern.</p> <p>Der hellblaue Drahtzaun z.B. mit dem sich die Firma Witte umgibt, passt doch in dieser Landschaft wie Faust aufs Auge. Er ist eine Beleidigung und eine Zumutung für die Bewohner Ipweges.</p> <p>Nicht alles, was machbar und von Unternehmen gewünscht wird, muss von der Gemeinde zugelassen werden. eine minimale Gestaltungssatzung ist hier vonnöten.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Zusätzliche Eingriffsmaßnahmen sowie eine Gestaltungssatzung sind im Sinne der Wirtschaftsförderung an diesem Standort nicht vorgesehen.</p> <p>Die Gemeinde räumt der Erweiterung eines autobahnnahen Industriegebietes an einem Standort mit entsprechend bestehenden Vorbelastungen den Vorrang gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft und Auflagen zur Umfeldgestaltung ein.</p>



Nr.	Private Einwender/in mit Schreiben vom ... Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung
f)	Wünschenswert wäre die Ergänzung des Hillerswegs um einen Fahrradweg, der die Verbindung zum Hauptort erheblich abkürzte. Das würden auch die Ipweiger Schülerrinnen begrüßen, die den Hillersweg vor allem im Sommer gern als Schulweg zur KGS benutzen. Aber bitte einen Hillersweg mit intakter Wallhecke (!), die diese jahrhundertalte Wegeverbindung erlebbar macht.	<p>Der Anregung wird wie folgt entsprochen.</p> <p>In Richtung B 211 werden ab der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße an der Ostseite des Hillers Wegs bzw. Schafjückenwegs ausreichend Flächen als Straßenverkehrsflächen festgesetzt, um hier die Anlage eines Radweges, der im Bereich der vorhandenen Kreuzungsanlage B 211/K135/Schafjückenweg über die B 211 hinweg geführt wird, zu ermöglichen. Damit wird in diesem Abschnitt des Hillers Weg bzw. Schafjückenwegs eine erhebliche Verbesserung für den Radverkehr erreicht.</p> <p>Der nicht von einem Ausbau betroffene Abschnitt des Hillers Wegs dient weiterhin vorrangig der Erschließung der vorhandenen Bebauung und als Wirtschaftsweg. Als Radwegeverbindung ist der Hillers Weg in keiner Karte enthalten und ein Bedarf für seine Einbindung in das Radwegenetz der Gemeinde wird auch nicht gesehen.</p>

Gemarkung Rastede
Flur 49
Maßstab 1 : 1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1.

Art der baulichen Nutzung

Anlage 3 zu Vorlage 2008/029

Industriegebiet

2.

Maß der baulichen Nutzung

0,8

Grundflächenzahl

10,0

Baumassenzahl

3.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6.

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7.

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Pumpstation

8.

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitung

9.

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

10.

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

Wasserfläche

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

12.

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

13.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder 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

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

15.

Sonstige Planzeichen

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

LPB II

Lärmpegelbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

FSP: LWA*=
75 / 60 dB(A)
tags / nachts

Immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel pro m² tags /nachts

Abgrenzungen unterschiedlicher flächenbezogener Schallleistungspegel

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1. In den Industriegebieten (GI) gemäß § 9 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 9 folgende Nutzungen ausgeschlossen:
 - Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Rasteder Liste:
 - a) zentrenrelevante Sortimente
 - Bekleidung
 - Schuhe
 - Lederwaren
 - Sportartikel
 - Bücher, Schreibwaren
 - Spielwaren
 - Musikinstrumente
 - Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
 - Geschenkartikel
 - Foto, Film
 - Optik
 - Uhren, Schmuck
 - Heimtextilien, Kurzwaren
 - Unterhaltungselektronik (TV; HiFi, CD)/Neue Medien
 - b) nahversorgungsrelevante Sortimente
 - Lebensmittel
 - Reformwaren
 - Drogerieartikel
 - Parfümerieartikel
 - Schnittblumen
 - Zeitschriften
2. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten werden zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.
3. Innerhalb der mit GI gekennzeichneten Teilflächen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksame Schallemissionen je Quadratmeter Grundstücksfläche die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel in dB(A)/m² gemäß Planeinschrieb, differenziert für die Zeiten tags 6.00 - 22.00 Uhr (1. Wert) und nachts 22.00 - 6.00 Uhr (2. Wert), nicht überschreiten.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden können, können in der Höhe des Schirmwertes in Bezug auf die relevanten Immissionsorte dem Wert des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels zugerechnet werden.
4. Bei der Errichtung von neuen Gebäuden innerhalb des Plangebiets, die dem Betriebsleiterwohnen oder dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden.
5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 21a Abs. 1 BauNVO sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die zulässige Baumasse anzurechnen. Dies gilt auch für Volumen von Stellplatz- und/oder Garagenanlagen in sonst anders genutzten Vollgeschossen. Die Baumassenzahl erhöht sich um die Baumasse unter der Geländeoberfläche erstellter notwendigen Garagen.
6. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Flächen für Maßnahmen, die einer wasserrechtlichen Planfeststellung oder -genehmigung bedürfen gemäß den Ausführungen in der Begründung festgesetzt.

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde sein) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege –, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441/799-2120 oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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 geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.
4. Entlang der B 211 dürfen gemäß § 9 Abs.1 FStrG in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen größeren Umfangs, sowie für Werbeanlagen.
Werbeanlagen im Bereich der Baubeschränkungszone des § 9 Abs. 2 FStrG (bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Grundsätzlich sind nur blendfreie, sich nicht bewegende Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
5. Über den Geltungsbereich verläuft die Richtfunk-Strecke Nr. 621 der Deutschen Telekom AG. Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt dort 65 m über NN.
6. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
Parallel zum Hillers Weg verläuft ein Mittelspannungskabel der EWE AG sowie eine Versorgungsleitung DN 200 des OOWV.
Der Verlauf der geplanten/planfestgestellten Erdgashochdruckleitung von Huntorf nach Leuchtenburg der EWE AG ist in der Planzeichnung einschließlich Schutzstreifen nachrichtlich übernommen. Der Schutzstreifen darf weder bebaut noch mit tiefwurzelnden Bäumen bepflanzt werden.
7. Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der Bekanntmachung dieses Planes gemäß § 10 BauGB außer Kraft.
8. Hinweis zur textlichen Festsetzung Nr. 3: Die Anforderung gilt als erfüllt, wenn der Schallleistungspegel (L_{WA}) der Anlage oder des Betriebes den dem Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schallleistungspegel ($L_{WA,zul}$) nicht überschreitet.

$$L_{WA,zul} = FSP + 10 \lg (F/F_0)$$

$L_{WA,zul}$ = zulässiger Schallleistungspegel in dB(A)

FSP = flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A)/m²

F = Fläche des Anlage-/Betriebsgrundstückes in m²

F₀ = Bezugsfläche von 1 m²

9. Hinweis zur textlichen Festsetzung Nr. 4: Erläuterungen zu den Anforderungen

Lärmpegelbereich III

Bei der Erstellung von Gebäuden mit Büroräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereichs III nach DIN 4109 muss ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 30$ dB für die Außenbauteile gefordert werden. Unter Berücksichtigung, dass die Außenwände mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens $R'_w = 35$ dB errichtet werden und max. 40 % der Außenbauteile als Fensterflächen ausgeführt sind, ergibt sich entsprechend der DIN 4109, Tabelle 10, unter Vernachlässigung der Tabelle 9, ein erforderliches Schalldämmmaß für die Fenster von $R'_w = 25$ dB.

Lärmpegelbereich IV

Bei der Erstellung von Gebäuden mit Büroräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereichs IV nach DIN 4109 muss ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von mindestens $R'_{w,res} = 35$ dB für die Außenbauteile gefordert werden. Unter Berücksichtigung, dass die Außenwände mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens $R'_w = 40$ dB errichtet werden und maximal 40 % der Außenbauteile als Fensterflächen ausgeführt sind, ergibt sich entsprechend der DIN 4109, Tabelle 10, unter Vernachlässigung der Tabelle 9, ein erforderliches Schalldämmmaß für die Fenster von $R'_w = 35$ dB.

SPD-Fraktion

im Rat der Gemeinde Rastede

Herrn
Bürgermeister Dieter Decker
Sophienstraße 27

26180 Rastede

Rüdiger Kramer, Vorsitzender
Am Hankhauser Busch 32
26180 Rastede
Tel. 04402/8 11 65
mobil 0170-2380215
e-mail: ruedigerkramer@t-online.de

Rastede, 20. Februar 2008

Bebauungsplan 86

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Decker,

nachfolgenden Antrag übersenden wir mit der Bitte um Berücksichtigung:

Der Rat möge beschließen:

„1. Das geplante Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord (Bebauungsplan 86) ist unter Beibehaltung der vorhandenen Wallhecken insgesamt einzugrünen.

Auf der nordwestlichen Seite ist angrenzend an die B 211 ein mindestens 20 Meter breiter Baumgürtel zu erhalten.

2. Das Gebiet wird als Gewerbegebiet entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und nicht als Industriegebiet im Sinne von § 9 Baunutzungsverordnung eingeplant.

3. Gleichzeitig ist der Hillersweg für den Durchgangsverkehr zu sperren. Landwirtschaftliche Fahrzeuge sind hiervon ausgenommen.“

Begründung:

Gewerbebetriebe bringen der Kommune Steuereinnahmen und schaffen Arbeitsplätze. Es ist für die Weiterentwicklung einer Kommune somit unabdingbar, Gewerbegebiete an opponierter Stelle auszuweisen. Dafür bieten sich die Flächen am Autobahnkreuz Oldenburg-Nord an. Dies hat bereits die Vergangenheit gezeigt; im Bereich des Schafjückenweges haben sich viele hervorragende Betriebe angesiedelt. Nunmehr ist beabsichtigt, die Fläche zu erweitern. Dies wird seitens der SPD-Fraktion grundsätzlich begrüßt. Aus diesem Grunde haben wir auch dem seinerzeitigen Ankauf der Flächen zugestimmt.

Zu 1.)

Für die geplante neue Gewerbeansiedlung soll eine 11 ha große landwirtschaftliche Fläche sowie eine etwa 9,7 ha große Waldfläche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Die

hierfür erforderliche Beseitigung des Waldes ist aufgrund naturschutzrechtlicher Bestimmungen zu kompensieren. Geeignete Flächen wurden dem Fachausschuss bereits vorgestellt. Gleichwohl sollte sich der neue Erweiterungsbereich in die Landschaft einfügen, so wie dies auch beim Gewerbegebiet am Schaffjückenweg geschehen ist. Das neue Gewerbegebiet würde dadurch aufgelockert und aufgewertet werden und sich dem bestehenden Landschaftsbild wesentlich besser anpassen. Die bisherige Praxis bei dem schon vorhandenen Gewerbegebiet ‚Am Autobahnkreuz Oldenburg-Nord‘ würde lediglich fortgeführt. Darüber hinaus bildet ein derartiger „Baumgürtel“ einen Sicht- und Lärmschutz, ein deutlich verbessertes Umfeld für die dort arbeitenden Menschen sowie mit Sicherheit eine höhere Akzeptanz bei der umliegenden Bevölkerung.

Zu 2.)

Industriegebiete dienen nach § 9 Absatz 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Hier finden insbesondere diejenigen Betriebe ihren Standort, die wegen ihres hohen Störgrades durch Emissionen wie z.B. Lärm, Luftverunreinigungen oder Erschütterungen in anderen Gebieten unzulässig sind.

Auch wenn nicht zwingend erforderlich ist, solche Betriebe anzusiedeln, wird seitens der SPD-Fraktion nicht die Notwendigkeit erkannt, überhaupt an dieser Stelle ein Industriegebiet zu schaffen. Ein ‚normales‘ Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO ist durchaus ausreichend und entspricht der bisherigen Ansiedlungsstruktur im angrenzenden Gewerbegebiet. Diese sollte beibehalten werden.

Zu 3.)

Der Hillersweg ist ein Sandweg und verbindet die Butjadinger Straße mit dem Gewerbegebiet am Schaffjückenweg. Auf diesem Weg finden vermehrt Lieferverkehre statt. Teils wird diese Strecke als Abkürzung genommen, teils steuern die Navigationssysteme Ortsunkundige durch den Weg. Schäden an der unbefestigten Strecke sind unvermeidbar. Um diese nicht größer werden zu lassen und damit auch gemeindliche Kosten zu sparen, sollte der Hillersweg für den Durchgangsverkehr auf geeignete Art und Weise gesperrt werden.

Mit freundlichen Grüßen



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

Vorlage-Nr.: 2008/030

freigegeben am 05.03.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Guido Zech

Datum: 05.03.2008

40. Änderung des Flächennutzungsplanes - Beachclub Nethen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.04.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.04.2008	Verwaltungsausschuss
Ö	29.04.2008	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 07.04.2008 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes – Beachclub Nethen nebst Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 22.01.2008 (Vorlage 2007/260) die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Diese fanden in der Zeit vom 05.02.2008 bis 05.03.2008 statt. Wesentliche Stellungnahmen, die zu einer Änderung der Planungsunterlagen geführt haben, wurden nicht vorgebracht.

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

Nunmehr kann der Feststellungsbeschluss gefasst werden.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeitsbe- teiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Feststellungs- beschluss
VA 02.10.07	09.10.07- 09.11.07	05.02.2008-05.03.2008	Voraussichtlich Rat am 29.04.2008

Finanzielle Auswirkungen:

Die Aufwendungen für die Bauleitplanung trägt gemäß des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages die Beachclub Nethen GmbH & Co. KG.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

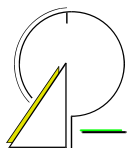
40. Flächennutzungsplanänderung

Bereich: Beachclub Nethen

öffentliche Auslegung
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

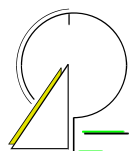
10.03.2008



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

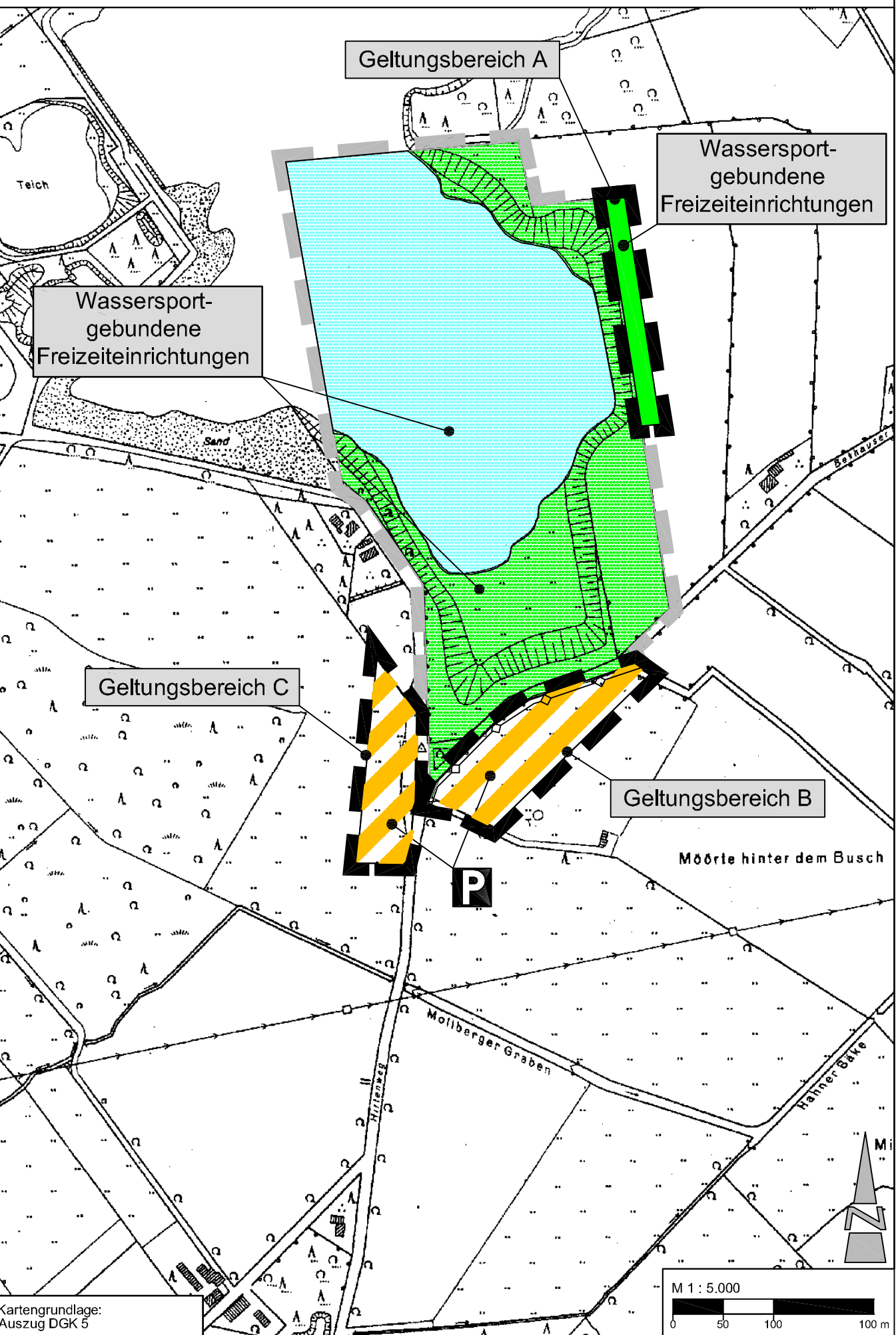


Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	
<p>Zu dieser Planung habe ich keine Anregungen. Ich bitte lediglich, die Planzeichnung um einen Nordpfeil zu ergänzen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt, die Planzeichnung entsprechend ergänzt.</p>
Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake	
<p>In unserem Schreiben vom 25.10.2007 – T Ia – 909/07kü – haben wir bereits eine Stellungnahme zu oben genannten Verfahren abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, sowie unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p>	<p>Die Hinweise wurden bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis des Oldenburgisch-Ostfriesischen bezieht sich auf die Versorgungleitung 500 GG, die parallel zur Straße „Bekhauser Esch“ innerhalb der vorhandenen Parkplatzfläche verläuft. Diese Leitung wurde bereits im Entwurf in die Planzeichnung aufgenommen. Die Unterhaltung ist innerhalb dieser Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkfläche“ sichergestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung „Bebauungsplan Nr. 83A – Beachclub Nethen“ erfolgt ebenfalls eine Übernahme in die Planzeichnung. Die Übernahme von Hausanschlussleitungen in der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.</p>

Gemeinde Rastede

40. Flächennutzungsplanänderung Bereich "Beachclub Nethen"

Anlage 2 zu Vorlage 2008/030



Kartengrundlage:
Auszug DGK 5

M 1 : 5.000
0 50 100 100 m

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 40 / § 72 (1) Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 40. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

(Siegel)

Verfahrensmerkmale

Kartengrundlage:

Zusammenlegung von Deutschen Grundkarten (Grundriss) 1 : 5.000
Herausgegeben vom Katasteramt Westerstede, Vervielfältigungserlaubnis erteilt.

Der Entwurf der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Westerstede, den

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 40. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 40. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB die 40. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

Genehmigung

Die 40. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teilen gemäß § 6 BauGB genehmigt.

.....
Landkreis Ammerland
Der Landrat
im Auftrage

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: s.o.) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gem. § 4a (3) Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Die 40. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben / Auflagen vom bis zum gem. § 4a (3), Satz 1 i. V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 40. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 (5) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekanntgemacht worden. Die 40. Flächennutzungsplanänderung ist damit am wirksam geworden.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 40. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

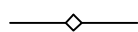
Planzeichenerklärung

1. Verkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz

2. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung



Hauptversorgungsleitung, hier: Versorgungsleitung
500 GG des OOWV

3. Grünflächen



Grünfläche, Zweckbestimmung gemäß Planzeichnung

4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
40. Änderung des Flächennutzungsplanes

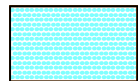
Darstellungen der 31. Flächennutzungsplanänderung (Rechtswirksamkeit seit 2005)

1. Grünflächen



Grünfläche, Zweckbestimmung gem. Planzeichnung

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



Wasserfläche, Zweckbestimmung gem. Planzeichnung

3. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
31. Änderung des Flächennutzungsplanes

Es gilt die BauNVO 1990

Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

40. Flächennutzungsplanänderung
Bereich "Beachclub Nethen"

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



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

Vorlage-Nr.: 2008/033

freigegeben am 06.03.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Guido Zech

Datum: 06.03.2008

Aufstellung Bebauungsplan 83a - Beachclub Nethen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.04.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.04.2008	Verwaltungsausschuss
Ö	29.04.2008	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 07.04.2008 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83a – Beachclub Nethen nebst Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Auf die Vorlagen 2007/075 (VA am 03.07.2007) und 2007/191 (VA am 02.10.2007) wird verwiesen.

Die Gemeinde hatte im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 83a – Beachclub Nethen festgestellt, dass diese Planänderung nur mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes möglich ist. Aus diesem Grund wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 83a zunächst im Verfahrensstand nach der Öffentlichen Auslegung ausgesetzt und die 40. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Beide Verfahren haben nunmehr den gleichen Verfahrensstand und sollen nach letzter Beratung im Fachausschuss und Verwaltungsausschuss in den Rat zur abschließenden Beschlussfassung gelangen.

Wesentliche Stellungnahmen wurden im aktuellen Verfahrensschritt seitens zweier Anwohner abgegeben. Diese wenden sich vor allem gegen die aus ihrer Sicht falschen Annahmen des Schallgutachtens, die daraufhin noch einmal überprüft und für richtig befunden wurden.

Des Weiteren wird seitens der Anwohner eine zusätzliche Lärmbelästigung durch den Betrieb und die An- und Abfahrtsverkehre insbesondere bei Großveranstaltungen befürchtet. Die seitens des Schallgutachters ermittelten Werte ergeben jedoch eine Einhaltung der zugrunde zu legenden maximalen Werte.

Die weiteren vorgetragenen Argumente und der dazu erarbeitete Abwägungsvorschlag können der Anlage 1 entnommen werden.

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

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 04.12.2006 VA 16.01.07	23.01.07-23.02.07	17.07.07.-17.08.07	Voraussichtlich Ratssitzung am 29.04.2008
Bemerkung		Das Verfahren wurde nach der Auslegung zunächst ausgesetzt, um die 40. Flächen- nutzungsplanänderung durchzuführen	

Finanzielle Auswirkungen:

Die Aufwendungen für die Bauleitplanung trägt gemäß des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages die Beachclub Nethen GmbH & Co. KG.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Planzeichenerklärung
4. Textliche Festsetzungen
5. Hinweise

GEMEINDE RASTEDE

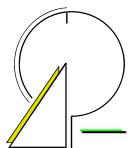
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 83 A „Beachclub Nethen“

öffentliche Auslegung
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

10.03.2007



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
3. Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg
Amt für Landentwicklung
Markt 15/16
26122 Oldenburg
4. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg
5. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
6. E.ON Netz GmbH
Betriebszentrum Lehrte
Service Leitungen
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
7. EWE NETZ GmbH
Netzregion Oldenburg/Nord
Donnerschweer Straße 22-26
26123 Oldenburg
8. Stadt Brake
Schrabberdeich 1
26919 Brake
9. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Koksche Straße 8
49080 Osnabrück
3. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Die Festsetzungen für die Erweiterung der Liegewiese im Osten sowie des Parkplatzes südlich der Straße „Bekhauser Esch“ sind nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ich empfehle auch eine planungsrechtliche Absicherung des „Ausweichparkplatzes“.</p> <p>Ich bitte, meiner unteren Naturschutzbehörde die Ersatzfläche von 6.350 m² (12.700 Werteinheiten) im Flächenpool der Gemeinde noch nachzuweisen und eine aktualisierte Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde zu übersenden. Vor Satzungsbeschluss ist sie auch mit der Sanierung bzw. Herstellung von Wallhecken mit einer Länge von 42 m zu beauftragen.</p> <p>Ich empfehle, nicht nur in einigen, sondern in allen Nutzungsschablonen den Bezug zur jeweiligen textlichen Festsetzung herzustellen, die Pavillons fortlaufend zu nummerieren und die Flächenangaben der Pavillons und des Kassenhauses mit der Begründung (s. Ziffer 4.1.6, 4.1.7) und dem Umweltbericht (Ziffer 1.1.2) zu harmonisieren.</p> <p>Meine untere Denkmalschutzbehörde weist nochmals auf die Bodenfundstellen Nr. 30 und 31 (Dicknackiges Feuersteinbeil; aus Dieter Zoller, Archäologische Landesaufnahme Oldenburg, S. 306, 307) hin.</p> <p>Meine untere Bauaufsichtsbehörde und mein Ordnungsamt haben schon in diesem Verfahren auf die ordnungsrechtlichen Bedingungen zur Einhaltung des Lärmschutzes sehr eindringlich hingewiesen. Ich bitte deshalb im Zulassungsverfahren auch um Unterstützung der Gemeinde bei der ordnungsbehördlichen Umsetzung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur planungsrechtlichen Anpassung der Fläche erfolgt die 40. Flächennutzungsplanänderung, die zwischenzeitlich bereits öffentlich ausgelegen hat.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die externe Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt in der Gemarkung Rastede, Flur 27, Flurstücke 90 und 91. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland wird hier eine Aufforstung vorgenommen. Die Maßnahme wird verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt und vor Satzungsbeschluss privatrechtlich geregelt. Die Sanierung bzw. Herstellung der Wallhecke wurde durch den Beachclub beauftragt und durch den Landkreis Ammerland in das Wallheckensanierungsprogramm aufgenommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt, die Planzeichnung wird zum besseren Verständnis redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Bodenfundstellen Nr. 30 und 31 liegen laut Karte (Anlage der Stellungnahme) südlich des Bekhauser Eschs und somit größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches. Zudem handelt es sich bei dem Plangebiet um einen durch den Sandabbau stark vorgeprägten bzw. veränderten Raum, so dass hier nicht von ungestörten Bodenfunden auszugehen ist. Zusätzlich wird im Entwurf des Bebauungsplanes auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde bei Bau- und Erdarbeiten gem. § 14 (1) NDSchG hingewiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unter Kap. 3.2 „Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung“ des Umweltberichtes wird bereits dargelegt, dass während der Veranstaltungen die Einhaltung der Emissionskontingente durch entsprechende technische Maßnahmen (z. B. Aus-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
	richtung der Lautsprecher“ sicherzustellen ist. Die Gemeinde wird den Landkreis bei der ordnungsbehördlichen Umsetzung unterstützen.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Koksche Straße 8 49080 Osnabrück	
<p>Soweit die Belange des Bundes durch mich wahrgenommen werden, erhebe ich gegen die o.a. Planung keine Bedenken.</p> <p>Für etwaige militärische Belange der Bundeswehr ist die Wehrbereichsverwaltung Nord, Hannover, zuständig, von der Sie, sofern noch nicht geschehen sein sollte, eine Stellungnahme anfordern müssten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei dem Bereich handelt es sich um einen bereits durch den Sandabbau vorgeprägten Bereich. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen im Gemeindegebiet ist dort zudem nicht mit Bombenfunden zu rechnen. Im Bebauungsplan wird zusätzlich ein Hinweis auf die Meldepflicht beim Fund von Kampfmitteln aufgenommen.</p>
Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake	
<p>Wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 500 und Hausanschlussleitungen. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in den Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW - Arbeitsblatt W 400-1 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, gegebenenfalls für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. So-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die übergeordnete Versorgungsleitung 500 GG befindet sich südlich entlang des Bekhauser Eschs im Bereich des Parkplatzes. Aufgrund ihrer überörtlichen Funktion wird sie nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Ein entsprechendes Leitungsrecht von beidseitig 4 m wird festgesetzt. Die weiteren Leitungen (40 PE-HD, 32 PE-HD), innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die keine überörtliche Versorgungsfunktion besitzen, werden im Rahmen von Ausbauplanungen berücksichtigt.</p> <p>Die weiteren Anregungen zur Erschließung des Gebietes werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>fern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der A VB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde Rastede und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt, noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir gegen die vorgenannte Maßnahme keine Bedenken.</p> <p>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper, Tel. 04488/845211, von unserer Betriebsstelle in Westerstede in der Örtlichkeit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Anke König
Hirtenweg 131
26180 Rastede/Nethen
 2. Michael Hein
Hirtenweg 133
26180 Rastede
- über: RA Maike Chandra
Beethovenstraße 3
26135 Oldenburg

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Anke König Hirtenweg 131 26180 Rastede/Nethen</p>	
<p>Hiermit teile ich Ihnen fristgerecht zum 17.08.2007 meine Einwendungen gegen den Beschluss des o. g. Bebauungsplanes 83 a mit.</p> <p>Nochmals möchte ich darauf hinweisen, die Werte der Vorbelastung durch den Sandkontor Rastede sind im Planfeststellungsbeschluss vom 25.07.2002 festgelegt und somit rechtskräftig und 25 Jahre für neue Berechnungen zugrunde zu legen.</p> <p>Da mein Grundstück mit Wohnhaus innerhalb der 500 m Grenze zum Betriebsgelände liegt ist der Lärm der an- und abfahrenden Fahrzeuge (Verkehrslärm / alle fahrzeugbezogenen Geräusche / Parkplatzlärm usw.) entsprechend der TA-Lärm (Punkt 7.4 / Erhöhung um 3 dB (A)) zu überprüfen. Eine Überprüfung und Zuordnung der Werte in Bezug auf mein Wohnhaus ist im itap-Gutachten des Beach Club Nethen nicht erfolgt.</p> <p>Wie dem itap-Gutachten (Tabelle 8 Seite 22 von 37) zu entnehmen ist, ist an Sonntagen und nachts keine Vorbelastung vorhanden. Somit ist eine Erhöhung nach TA-Lärm (3.21 Zusatzbelastung) für diese Zeiten nicht erlaubt. Infolgedessen darf der Wert von 54 dB (A) Sonntag und 54 dB (A) nachts (Itap-Gutachten Seite 25 von 37 Tabelle 9) auf keinen Fall überschritten werden und muss somit auch für mein Wohnhaus rechtskräftig sein. Da diese Berechnungen fehlen, sehe ich das Gutachten als fehlerhaft an.</p> <p>Zu den geplanten Sonderveranstaltungen berufe ich mich ebenfalls auf die TA-Lärm, demnach gilt bei Sonderveranstaltungen die Genehmigung für einen Tag, das bedeutet lt. TA-Lärm z. B. Samstag bis 24 Uhr; diese Zeit kann um eine Stunde verlängert werden, also bis Sonntag 1 Uhr; anschl. ist die Nachtruhe einzuhalten und eine Überschreitung des Lärm-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Geräusche des Fahrzeugverkehrs vom und zum nördlich gelegenen Sandabbaubetrieb wurden in den Immissionsberechnungen als Vorbelastung berücksichtigt (siehe Tabelle 8 auf Seite 22 des schalltechnischen Gutachten), (lt. itap, 23.08.2007).</p> <p>Der betriebsbedingte Fahrzeugverkehr wurde gemäß TA-Lärm <u>unabhängig</u> von den übrigen Immissionen des Beach Clubs ermittelt und nach 16. BImSchV. beurteilt. Die Beurteilung wurde an dem am stärksten von Verkehrslärm betroffenen Wohnhaus Hirtenweg 103 durchgeführt. Das Haus Hirtenweg Nr. 131 liegt mindestens 200 m von der Zufahrtsstraße zum Beach Club entfernt und somit mindestens 13 mal weiter als das Haus Nr. 103. Demzufolge sind am Haus Nr 131 mindestens 15 dB geringere Pegel als am Haus Nr. 103 zu erwarten. Eine gesonderte Beurteilung des Hauses 131 wurde aus diesem Grund nicht vorgenommen, (lt. itap, 23.08.2007).</p> <p>Das Nichtvorhandensein einer Vorbelastung schließt eine Zusatzbelastung bzw. eine Erhöhung der Zusatzbelastung nicht aus. Die Werte in Tabelle 9 beziehen sich ausschließlich auf den <u>betriebsbedingten Fahrzeugverkehr</u> (Beurteilung nach 16.BImSchV) und nicht auf die Immissionen des regulären Beach Club Betriebes oder auf die Immissionen bei Sonderveranstaltungen (Beurteilung nach TA-Lärm). Die abgeleiteten Schlussfolgerungen sind aus den genannten Regelwerken nicht zu entnehmen, (lt. itap, 23.08.2007).</p> <p>Die Beurteilungszeit gemäß TA-Lärm sind: tagsüber: 6:00 bis 22:00 Uhr, nachts: lauteste Stunde. In der TA-Lärm wird die nächtliche Einwirkzeit nicht weiter eingeschränkt. Die im Gutachten durchgeführte Beurteilung für die lauteste Stunde im</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>wertes von 45 dB(A) ist nach 1 Uhr nicht mehr zulässig. Wie bereits in meiner Einwendung vom 21.02.07 angemerkt ist, laut itap-Gutachten</p> <p>Seite 16 Punkt 5. Beurteilung der Ergebnisse, Zusammenfassung</p> <ul style="list-style-type: none"> – im westlich gelegenen Wohnhaus werden die Richtwerte im ersten Obergeschoss nahezu ausgeschöpft. <p>für meinen Wohnbereich die Grenze der Belastbarkeit erreicht.</p> <p>Zu prüfen wäre auch, ob es sich bei diesem Ausmaß des Betriebes und weitreichendem Eingriff in öffentliche Belange um eine genehmigungspflichtige Anlage handelt.</p> <p>Zudem ist ein sicherer Verkehrsfluss auf der Zuwegung zum Betriebsgelände (Hirtenweg) aufgrund der Straßenbreite (4,30 m an der Parkplätzeinfahrt) nicht gegeben. Wie schon in meinen Einwendungen vom 21.02.07 angemerkt, kann der Hirtenweg das Verkehrsaufkommen der sich begegnenden Fahrzeuge des Sandkontor Rastede schon nicht aufnehmen, der Badeverkehr kommt noch hinzu. Demzufolge kommt es schon jetzt regelmäßig zu langen Staus, ein Ausweichen oder Umfahren der stehenden Fahrzeuge ist aufgrund von Gegenverkehr nicht möglich. Somit ist auch die Durchfahrt von Rettungsfahrzeugen nicht möglich (geschehen am 10.06.07/14.20 Uhr; Krankenwagen kam nicht durch), welches ein hohes Risiko für die Sicherheit meiner Familie und auch der Badegäste im öffentlichen Betrieb des Beach Club beinhaltet.</p> <p>Es ist in letzter Zeit wiederum zu Kantenabbrüchen (dieser Zustand ist Herrn Zech bekannt) gekommen, diese sind laut itap-Gutachten (Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 83 Februar 2007) ausgeschlossen worden. Die Abbrüche erstrecken sich großflächig an Uferböschungen, die noch im Besitz der Gemeinde Rastede sind. Können die Eigentümer (Gemeinde Rastede) des Grundstückes, das unmittelbar an das Betriebsgelände des Beach Club anschließt, eine ausreichende Sicherheit der Badegäste der öffentlich zugänglichen Betriebsanlage gewährleisten und</p>	<p>Nachtzeitraum ist somit korrekt, (lt. itap, 23.08.2007).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend dem schalltechnischen Gutachten (itap, Kap. 3.2 Beurteilungsgrundlagen, Immissionsrichtwerte) ist der Badebetrieb einschließlich der Sport- und Spielanlagen als Freizeitanlage anzusehen. Die Beurteilung demnach erfolgt somit gem. Niedersächsischer Freizeitlärmrichtlinie. Danach wird der gesamte Badebetrieb einschließlich der Nebenanlagen als nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne der TA Lärm beurteilt. Eine bauordnungsrechtliche Genehmigungspflicht gem. NBauO besteht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung des Betriebes wird über den Bekhauser Esch und den Hirtenweg sichergestellt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche besitzt eine Breite von mind. 7,00 m, der Hirtenweg (außerhalb des Geltungsbereiches) eine Parzellenbreite von mind. 9,00 m. Diese Maße sind ausreichend, um einen verkehrssicheren Ausbau zu ermöglichen, so dass für das Plangebiet eine gesicherte Erschließung besteht. Der Ausbauzustand (Fahrbahnbreite) sowie die Herstellung der Verkehrssicherheit für die Zufahrtswege sind nicht Inhalt der Bauleitplanung.</p> <p>In den von der itap-GmbH verfassten Gutachten wurden Kantenabbrüche nicht beurteilt und sind auch nicht Gegenstand eines akustischen Gutachtens. Die Sicherheit der Badegäste ist von den Betreibern jederzeit sicherzustellen. Der Hinweis auf Kantenabbrüche wurde der unteren Wasserbehörde des Landkreises mitgeteilt.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>was geschieht im Falle eines Kantenabbruches mit Personenbeteiligung und Schädigung.</p> <p>Ebenso wurden Umweltbelange nicht berücksichtigt.</p> <p>Zudem möchte ich nochmals auf meine Einwendungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 - Beach Club Nethen - vom 21.02.2007 zurückkommen. Eine Begründung „zur Kenntnis genommen“ ist für mich keine befriedigende Lösung meiner erheblichen Bedenken gegen die Genehmigung des Bebauungsplanes 83 / jetzt 83 a und der damit verbundenen geplanten Großveranstaltungen.</p> <p>Wie in Punkt 1 angemerkt, verstößt der Beach Club schon jetzt gegen den Bebauungsplan und errichtet seine Gebäude, Anlagen und Erdhügel (auf Ausgleichsflächen) wie benötigt und nicht wie im Bebauungsplan festgelegt. Eine ständige Nachbesserung des Bebauungsplanes durch nachträgliche Genehmigungen (wie der Abwägung der Einwendung zu entnehmen ist) kann wohl nicht eine Lösung auf Dauer sein. Sollte es zu genehmigten Großveranstaltungen kommen kann schon jetzt davon ausgegangen werden, dass die Lärmwerte und Verkehrssicherheitsvorkehrungen nicht eingehalten werden.</p> <p>Es darf nicht sein, dass sich aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 83 a nochmals eine Verschlechterung meiner Lebens- und Wohnqualität ergibt. Ein zusätzliches Verkehrsrisiko mit evtl. gesundheitlichen Schädigungen durch eine unzureichende Straßenbreite, die dem Verkehrsaufkommen in keiner Weise genügt, kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Ich bitte meine Einwendungen gewissenhaft und mit Weitsicht auf evtl. gesundheitliche, materielle, lärmtechnische und verkehrsabhängige Probleme und Kriterien zu prüfen und den Beschluss des Bebauungsplanes 83 a sowie die damit verbundenen 5 Großveranstaltungen zu verhindern.</p>	<p>Im vorliegenden Umweltbericht werden diese Belange ausreichend berücksichtigt. Seitens des Landkreises Ammerland wurden keine weiteren Hinweise hierzu vorgetragen.</p> <p>Die Einwendungen wurden seinerzeit ausreichend berücksichtigt und ordnungsgemäß abgewogen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 A erfolgt eine Weiterentwicklung der Bauleitplanung entsprechend den aktuellen Anforderungen an einen attraktiven und zukunftsfähigen Betrieb. Durch die kleinteilige Anpassung überbaubarer Grundstücksflächen sowie die Festsetzung von Flächen für Freiluftveranstaltungen wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Weitere Entwicklungen sind nicht vorgesehen. Wie bereits dem Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Landkreises zu entnehmen, wird unter Kap. 3.2 „Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung“ des Umweltberichtes dargelegt, dass während der Veranstaltungen die Einhaltung der Emissionskontingente durch entsprechende technische Maßnahmen (z. B. Ausrichtung der Lautsprecher) sicherzustellen ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Belange des Immissionsschutzes bzw. der Erschließung werden ausreichend berücksichtigt. Es sind keine unzumutbaren Einschränkungen durch die geplante Nutzung zu erwarten.</p>

Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
Weiterreichende und fachbezogene Begründungen zu den angeführten Einwendungen sowie rechtliche Schritte behalte ich mir vor. Abschließend schließe ich mich den Einwendungen des Herrn M. Hein, Hirtenweg 133 an.		
Michael Hein über: RA Maike Chandra Hirtenweg 133 Beethovenstraße 3 26180 Rastede 26135 Oldenburg		
<p>In vorbezeichneter Angelegenheit bin ich mit der Wahrnehmung der rechtlichen Interessen des Herrn Michael Hein, Hirtenweg 133, 26180 Rastede. beauftragt. Die Vollmacht kann nach gereicht werden und wird hiermit vorab anwaltlich versichert. Namens und in Vollmacht meines Mandanten lege ich gegen den oben genannten Bebauungsplan form- und fristgerecht Einwendungen ein.</p> <p>I. Verkehrsflächen</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde die vorhandene Straße Bekhauser Esch als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Es wird bezweifelt, dass diese Fläche für die Aufnahme des anstehenden und des zukünftig zu erwartenden Verkehrs, insbesondere der Möglichkeit des angemessenen Zugangs über diese Verkehrsfläche meines Mandanten zu seinem Grundstück ausreichend dimensioniert wurde. Um einen reibungslosen Verkehrsablauf bei zweistreifigen Straßen zu gewährleisten, ist nach einer ROB Studie über Mindestbreiten von Fahrbahnen ein Querschnitt von 5,50 m Mindestanforderung, um die Begegnung zwischen Fahrzeugen auf zweistreifigen Straßen gefahrlos und verkehrsfähig gewährleisten zu können. Die Untersuchung von Dr. Ing. Frank Weiser der Ruhruniversität Bochum vom 09.08.1996 ergab, dass erst eine Fahrbahnmindestbreite von 5.50 m ausreichend für innerstädtische Straßen ist, mit einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h. Ist ein Anteil an Schwerverkehrsfahrzeugen zu erwarten, so ergab diese Studie, dass mindestens 6,50 m Fahrbahnbreite vorhanden sein muss, um einen reibungslosen Verkehrslauf zu gewährleisten. Im Hinblick auf die Sicherheit der Autofahrer ist der bekannt positive Zusammenhang zwischen breiten Fahrbahnen und größerer Sicherheit zu berücksichtigen.</p>		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung des Betriebes wird über den Bekhauser Esch und den Hirtenweg sichergestellt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche besitzt eine Breite von mind. 7,00 m, der Hirtenweg (außerhalb des Geltungsbereiches) eine Parzellenbreite von mind. 9,00 m. Diese Maße sind ausreichend, um einen verkehrssicheren Ausbau zu ermöglichen, so dass für das Plangebiet eine gesicherte Erschließung besteht. Der Ausbauzustand (Fahrbahnbreite) sowie die Herstellung der Verkehrssicherheit für die Zufahrtswege sind nicht Inhalt der Bauleitplanung. Die Durchführung der Inhalte des Planfeststellungsbeschlusses zum Bodenabbau sind nicht Inhalt der vorliegenden Bauleitplanung.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Nach den Bedingungen des Planfeststellungsbeschlusses für den Sandabbau der Rasteder Sandkontor GmbH & Co KG zum Zeichen des Landkreises Ammerland 66W210/1999 vom 25.07.2002 war die Gemeindestraße Hirtenweg auf der Strecke von der Kreuzung mit der Gemeindestraße Bekhauser Esch bis zur Einmündung in die Kreyenstraße vor Beginn der Abbauarbeiten auf der Erweiterungsfläche auf eine Breite von mindestens 4,5 m auszubauen. Messungen haben aber ergeben, dass an mindestens zwei Stellen in der Höhe und um die Parkplätze und Auffahrten eine Breite von 4,30 m besteht.</p> <p>Dies bedeutet, dass der Bekhauser Esch von den Nutzfahrzeugen des Sandabbaus befahren wird. Insoweit wird bezweifelt, dass bei Entgegenkommen von Fahrzeugen der Anwohner, der Besucher des Beach-Clubs und der LKW des Sandabbaus ein reibungsloser und gefahrloser Verkehrsfluss gewährleistet ist. Bereits jetzt hat sich herausgestellt, dass es bei entsprechend günstigen Wetterverhältnissen meinem Mandanten nicht möglich ist, ungehindert, das heißt ohne längere Staus auf sein Grundstück zu gelangen.</p> <p>Soweit Sie in der Abwägung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 83 zu der Einwendung, dass bereits durch den Sandabbau in den letzten zwei Jahren sich gezeigt habe, dass ein Begegnungsverkehr LKW/PKW und LKW/LKW nicht reibungslos gewährleistet ist und somit die Straßenbreite von 4,5 m nicht ausreichend sei, entgegenen, dass die Verkehrssicherheit nicht Inhalt der Bauleitplanung sei, so gehen Sie damit fehl.</p> <p>Selbstverständlich gehört die Frage des Zu- und Abfahrtverkehrs eines zu genehmigenden Betriebes im Hinblick auf den normalen Straßenverkehr auf der benutzten Straße insbesondere des Anwohnerverkehrs zu einem abwägungserheblichem Gesichtspunkt. Anderenfalls hätte die Straßenbreite und der Straßenzustand nicht bereits im Planfeststellungsverfahren zur Genehmigung des Sandabbaus des Rastedes Sandkontors mit Planfeststellungsbeschluss vom 25.07.2002 Berücksichtigung gefunden. Auch dort war selbstredend die Straßenbreite und die Gewährleistung eines reibungslosen Straßenverkehrs Frage der Bauleitplanung.</p> <p>Zudem, und dies ist entscheidend, ist durch die dabei verbleibende</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. An wenigen Tagen im Jahr ist das Vorkommen von Verkehrsbehinderungen wie Staus nicht unzumutbar und, wie an anderer Stelle des Straßenverkehrsnetzes auch, nach allgemeiner Lebenserfahrung hinzunehmen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der Inhalte des Planfeststellungsbeschlusses ist Aufgabe der Planfeststellungsbehörde (Landkreis Ammerland).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hirtenweg besitzt eine</p>

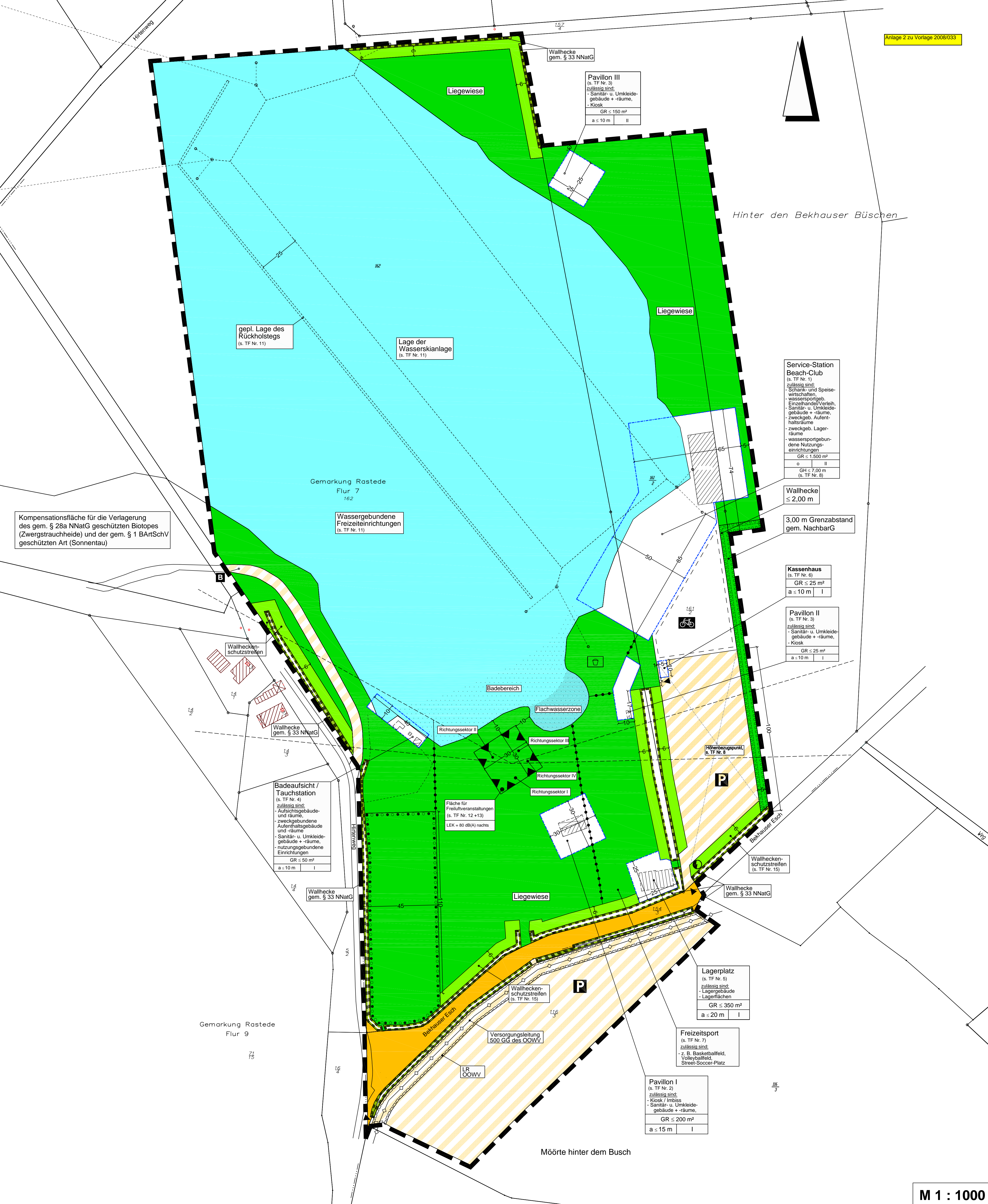
Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Straßenbreite nicht gewährleistet, dass Rettungsfahrzeuge ungehindert die Wohnhäuser am Hirtenweg, auch das meines Mandanten in der gesetzlich vorgeschriebenen Zeit von 7 Minuten ab Eingang des Notrufes erreichen können. So war es einem Rettungsfahrzeug am 10.06.2007 um ca. 14.20 Uhr nicht möglich, Richtung des Betriebsgeländes zu fahren, da sich in beiden Richtungen die PKW stauten.</p> <p>Zwar bietet § 8 a des Fernstraßengesetzes keine Gewähr dafür, dass ein Grundstück ohne jegliche Einschränkung angefahren werden kann, der Anliegergebrauch ist in seinem Kern jedoch als Eigentum im Sinne von Artikel 14 Grundgesetz geschützt. Die pauschale Aussage des Planungsbüros Diekmann & Mosebach auf Seite 21 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 83A zu Punkt 5.5.1 gewährleistet diesen verfassungsrechtlich geschützten Anliegergebrauch aufgrund obiger Ausführungen nicht.</p> <p>Der beidseitig der Zugangsstraße zur Freizeitanlage bereits jetzt betriebene Parkplatz bzw. Parkplätze müssen nach Punkt 5.5.2 des Bebauungsplanes zu 90 % mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Derzeit ist dies lediglich nur eine Wiese, auf der bereits seit Beginn der Aufnahme des Betriebes Fahrzeuge parken. Damit ist der Schutz von Boden, Natur und Landschaft nicht gewährleistet, da erhöhte Brandgefahr durch das Abstellen der Fahrzeuge besteht. Diese Brandgefahr vermittelt meinem Mandanten ein subjektiv - öffentliches Recht, auf das er sich berufen kann, weil durch die Brandgefahr und durch die Nähe der beiden Parkplätze das Eigentum an seinem Haus gefährdet ist.</p> <p>II. Lärmimmissionen</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83A Beach-Club-Nethen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung von Sonderveranstaltungen auf dem Betriebsgelände des Beach-Club-Nethen geschaffen werden. Als Sonderereignisse sind Openair Musik- und Tanzveranstaltungen geplant, die mehrmals im Jahr als besondere Ereignisse stattfinden sollen. Das Gutachten des Itap legt bei der Berechnung der Immissionswerte die TA Lärm und die niedersächsische Freizeitlärmricht-</p>	<p>ausreichende Parzellenbreite für die Erschließung des Plangebietes. Insbesondere bei Auftreten von Notfällen sind die Straßenverkehrsteilnehmer nach der Straßenverkehrsordnung dazu gehalten, sich entsprechend rücksichtsvoll zu verhalten und Rettungsfahrzeugen die Durchfahrt durch Ausweichen auf die Seitenstreifen zu ermöglichen. Eine Regelung über die Bauleitplanung ist nicht möglich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der angesprochenen Festsetzung handelt es sich um eine landschaftsökologische Festsetzung zur Verringerung der Bodenversiegelung, so dass im Falle einer Befestigung der Fläche diese zu 90 % durch wasserdurchlässige Material zu erfolgen hat. Eine Verpflichtung zur Durchführung der Parkplatzbefestigung wird hierdurch nicht erreicht. Die Sicherung im Sinne des Brandschutzes erfolgt durch Parkplatzaufsichten während des Betriebes, so dass die Sicherheit der Wohnbevölkerung nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Im schalltechnischen Gutachten wird gezeigt, dass durch den regulären Bade- und Freizeitbetrieb des Beach Club der Immissionsrichtwert nach TA-Lärm von 60 dB(A) tagsüber an den kritischen Punkten eingehalten wird. Weiterhin wird gezeigt, dass Sonderveranstaltung so durchgeführt werden können, dass am Wohnhaus Hirtenweg Nr. 131 (und damit auch am Wohnhaus Nr. 133) der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) eingehalten wird. Wenn Sonderveranstaltungen und regulärer Bade- und Freizeitbetrieb im Tagzeitraum gleichzeitig stattfinden, sind die Beurteilungspegel</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>linie zugrunde. In dem Gutachten soll der Nachweis geführt werden, dass die erhöhten Immissionsrichtwerte für die so genannten „seltenen Ereignisse“ eingehalten werden. Dabei geht das Gutachten davon aus, dass die Sonderveranstaltungen nicht öfter als 18 Mal im Jahr stattfinden und nicht an zwei aufeinander folgenden Wochenenden.</p> <p>Die TA Lärm begrenzt jedoch die Anzahl der seltenen Ereignisse, dass heißt der geplanten Sonderveranstaltungen auf 10.</p> <p>Das Bundesverwaltungsgericht unterscheidet bei der Frage, wie viele Sonderveranstaltungen, 10 oder 18. pro Kalenderjahr zugelassen dürfen, danach, wie groß die Bereitschaft, Lärm von Freizeitanlagen zu akzeptieren ist. In seinem Urteil vom 16. Mai 2001 in NVwZ 2001, 1167. 1169 führt es aus, dass die Toleranz bei Sonderveranstaltungen dieser Art, wie vom Beach-Club geplant, nämlich Openair und Musikveranstaltungen eher geringer sei als Toleranz gegenüber Sportveranstaltungen. Denn die Festsetzung der 18 Kalendertage für seltene Ereignisse wurde entsprechend der Sportanlagenlärmverordnung nach Nummer 2 Abs. 2 der Freizeitlärmrichtlinie 2001 auf maximal 18 begrenzt. Unter Hinweis auf die eben genannte Rechtsprechung wird eingewendet, Sonderveranstaltungen mit einer Höchstzahl von 18 zuzulassen, da diese weit weg von jeglicher Art von tolerierten Sportveranstaltungen wären. Es handelt sich hierbei auch nicht um traditionelle Veranstaltungen an historisch wichtigen Stellen einer Stadt von besonderer Bedeutung für die Öffentlichkeit, sondern lediglich zur Unterhaltung der sich in der Anlage aufhaltenden Bade- und Partygäste.</p> <p>Die Aussage des Beach-Club-Nethen, es seien maximal 5 Veranstaltungen pro Jahr geplant, hat keinen Bindungscharakter und ist auch keine Zusicherung oder derartiges.</p> <p>Es muss vom Planungsgeber im Hinblick auf den reinen Belustigungsaspekt dieser Sonderveranstaltungen unter Würdigung der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung der Lage und Situation des Grundstückes meines Mandanten und der dortigen Wohnnutzung festgelegt werden, dass in keinem Fall mehr als 10 Sonderveranstaltungen im Kalenderjahr zugelassen werden dürfen. Bezüglich der Zumutbarkeit von</p>	<p>für beide Nutzungen energetisch aufzusummieren. Unterstellt man den für den Betroffenen ungünstigsten, hypothetischen Fall, dass beide Nutzungsarten (Sonderveranstaltungen und regulärer Bade- und Freizeitbetrieb) die Immissionsrichtwerte ausschöpfen, sind am Immissionsort 60 dB für den regulären Betrieb und 55 dB für die Sonderveranstaltung aufzusummieren (vorausgesetzt, die Sonderveranstaltung ist im Tagzeitraum genauso laut wie im Nachtzeitraum). Das Ergebnis der Summation ist 61,2 dB(A). Der Immissionsrichtwert für „seltene Ereignisse“ nach TA-Lärm beträgt tagsüber 70 dB(A). Der Richtwert wird selbst in diesem hypothetischen Fall sicher unterschritten. Aus diesem Grund wurde der Tagzeitraum im Gutachten nicht explizit dargestellt, (lt. itap, 23.08.2007).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits oben beschrieben, wird im Bebauungsplan Nr. 83A bereits über eine verbindliche textliche Festsetzung planungsrechtlich sichergestellt, dass im Sinne der Vorsorge die geplanten Veranstaltungen nur bis max. 5x jährlich zulässig sind.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>seltenen Ereignissen sei bereits jetzt darauf hingewiesen, dass nach der Freizeitlärmrichtlinie ein seltenes Ereignis dann erfüllt ist, wenn ein erhöhter Immissionsrichtwert nach Nr. 6.3 der TA Lärm für tags oder nachts zugelassen wird. Dies bedeutet für die Berechnung der seltenen Ereignisse, dass etwa 2 seltene Ereignisse verbraucht sind, wenn bei einer Veranstaltung ein Tageswert von 70 dB (A) und ein Nachtwert von 55 dB (A) zugelassen werden (vergleiche VG Göttingen vom 23.02.2005).</p> <p>Außerdem wird eingewendet, dass der Bebauungsplan nicht festlegt, bis zu welchen Uhrzeiten die Sonderveranstaltungen dauern dürfen. Nach Seite 13 des Gutachtens des Itap wird lediglich angenommen, dass die Musikbeschallung um 20:00 Uhr beginnt und mindestens eine volle Stunde im Nachtzeitraum andauert. Für die Berechnung der Überschreitung der Immissionsrichtwerte mag dies vielleicht richtig sein, jedoch gewährleistet es nicht, dass mein Mandant als unmittelbarer Grundstücksnachbar nicht die ganze Nacht durch von lauter Musik beschallt wird und so um seine Nachtruhe gebracht wird. Das Gutachten des Itap vom 13. Juni 2007 berücksichtigt zudem nicht hinreichend, dass die Sonderveranstaltungen, derentwegen das Gutachten erstellt wurde, nicht ausschließlich im Nachtzeitraum durchgeführt werden. Das Gutachten selbst führt auf Seite 3 aus, dass das alte Gutachten vom 30.11.2004 ergeben habe, dass der Badebetrieb einschließlich der Sport- und Freizeitaktivitäten möglich sei, ohne dass es zu Konflikten in Bezug auf Geräuschimmissionen an der benachbarten Bebauung komme. Diese Aussage gelte jedoch nur unter Voraussetzung, dass im Nachtzeitraum keine geräuschintensiven Veranstaltungen stattfänden. Das neue Gutachten soll den Nachweis führen, dass die besonderen Veranstaltungen im Nachtzeitraum durchgeführt werden können, ohne dass die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse überschritten werden würden. Die Betriebszeiten des Badebereiches einschließlich der Nebenanlagen waren nach dem damaligen Planungsstand Sonntags bis Donnerstags 10.00 Uhr bis 22.00 Uhr und Freitags und Samstags 10.00 Uhr bis 0.00 Uhr. Sonderveranstaltungen und deren erhöhter Lärmpegel fanden in dem alten Gutachten noch keinen Niederschlag. Das neue Gutachten berücksichtigt diese nicht hinreichend, da diese Sonderveranstaltungen, dass heißt Openair Veranstaltungen und Musikdarbietungen nicht nur auf die Zeit ab 22.00 Uhr bzw. 0.00 Uhr auf Lärmwert überprüft werden müssen, sondern auch auf die normalen Betriebszeiten. Denn damit ändert sich auch die</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Beurteilungszeit gemäß TA-Lärm beträgt tagsüber: 6:00 bis 22:00 Uhr, nachts: lauteste Stunde.</p> <p>In der TA-Lärm wird die nächtliche Einwirkzeit nicht weiter eingeschränkt. Die im Gutachten durchgeführte Beurteilung für die lauteste Stunde im Nachtzeitraum ist somit korrekt, (lt. Itap, 23.08.2007). Eine Einschränkung der Betriebszeiten ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht möglich.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>tatsächliche, nicht die angenommene theoretische Einwirkzeit und muss trotz diesbezüglicher Vorgaben in der TA Lärm und der Freizeitrichtlinie wegen der außergewöhnlichen widerstreitenden Interessen zwischen erweiterten Freizeit- und Sportanlagenbetrieb und der Wohnbebauung meines Mandanten im Einzelfall berücksichtigt werden.</p> <p>Denn es ist ein Unterschied, ob ein Gutachten davon ausdehnt, dass die Sonderveranstaltungen ab 0.00 Uhr bzw. 22.00 Um Lärm immissieren oder, so wie es jedoch Fakt ist, Sonderveranstaltungen wie Openair Musikveranstaltungen oder Ähnliches, den ganzen Tag, zumindest jedoch schon am Nachmittag beginnen.</p> <p>Es gibt keine plausible Erklärung dafür, warum angenommen wird, dass die Musikbeschallung um 20:00 Uhr beginnt und nur mindestens eine volle Stunde im Nachzeitraum andauert.</p> <p>Darüber hinaus wurde fehlerhaft das Wohnhaus meines Mandanten Hirtenweg 133 nicht in die Berechnungen für die Immissionen des betriebsbedingten Verkehrs auf öffentlichen Straßen einbezogen.</p> <p>Die Berechnungen beschränken sich nach Seite 23 des Gutachtens nur auf das zum Hirtenweg nächstgelegene Haus, gemessen vom Parkplatz Süd. Damit wird fälschlicherweise das Wohnhaus meines Mandanten nicht mehr in die 500 m Grenze mit einbezogen. Nach Nr. 7.4 der TA Lärm sind Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück, nicht von Parkflächen, die mitunter ganz woanders liegen gemessen werden, mit einzu beziehen. Insoweit ist das Gutachten unzulänglich.</p> <p>III. Verstoß gegen das Abwägungsverbot</p> <p>Darüber hinaus widerspricht die geplante Erweiterung, die ganz offensichtlich nur wegen der geplanten Openair Veranstaltungen in die Bauleitplanung kam, den Planungsleitlinien des BauGB, insbesondere dem Optimierungs-, Schonungs- und Kompensationsgebot. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch und Ver-</p>	<p>Der betriebsbedingte Fahrzeugverkehr wurde gemäß TA-Lärm <u>unabhängig</u> von den übrigen Immissionen des Beach Clubs ermittelt und nach der 16. BImSchV beurteilt. Die Beurteilung wurde an dem am stärksten vom Verkehrslärm betroffenen Wohnhaus Hirtenweg 103 durchgeführt. Das Haus Nr. 133 liegt mindestens 200 m von der Zufahrtsstraße zum Beach Club entfernt und somit mindestens 13 mal weiter als das Haus Nr. 103. Demzufolge sind am Haus Nr. 131 mindestens 15 dB geringere Pegel als am Haus Nr. 103 zu erwarten. Eine gesonderte Beurteilung des Hauses 133 wurde aus diesem Grund nicht vorgenommen. (lt. itap, 23.08.2007)</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83A „Beachclub Nethen“ erfolgt die planungsrechtliche Beordnung von weiteren Entwicklungsmöglichkeiten. Hierbei handelt es sich zum Einen um die Möglichkeit zur Abhaltung von Freiluftveranstaltungen an max. 5 Tagen im Jahr sowie um weitere, kleinteilige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten, die sich optimal in das Gesamtkonzept</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>antwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestalt und das Ort- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Durch den Austausch des Wortes geordnet durch nachhaltig soll ähnlich wie im Umweltrecht durch den Begriff nachhaltige Entwicklung die Bedeutung und Querschutzfunktion und die Langzeitwirkung der städtebaulichen Planung zum Ausdruck gebracht werden. In wieweit die geplanten Sonderveranstaltungen in Form von Openair und Musikfestivals die sozialen, wirtschaftlichen und insbesondere umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, erschließt sich mir nicht.</p> <p>Sinn und Zweck solcher Veranstaltungen ist lediglich die Erhöhung der Besucherzahlen und, dass die Badegäste, die sich bereits tagsüber wegen des Badebetriebes in dem Betrieb aufhalten, auch während und danach noch in den Abendstunden das Betriebsgelände nutzen, insbesondere die Gastronomie und die verschiedenen Verzehreinrichtungen und dabei, ähnlich wie in der Innenstadt z. B. Oldenburgs Musikveranstaltungen nutzen sollen um gegebenenfalls diese Art von Freizeitaktivität auch gleich im Anschluss an einen Badetag vornehmen können, ohne die Lokalitäten zu wechseln. Die geplanten Musikveranstaltungen jedoch gehören nicht in einen Außenbereich mit Wohnbebauung, die den Schutzbereich eines Mischgebiets genießt.</p> <p>IV. Standsicherheit</p> <p>Bereits jetzt kam es zu einem Kantenabbruch des Uferbereiches im Bereich der Wasserskianlage. Durch den Parallelbetrieb des Sandabbaus steht zu befürchten, dass die Bruchstellen sich vergrößern und es zu einem Erdabrutsch kommt.</p>	<p>entsprechend dem sich abzeichnenden Bedarf integrieren. Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die unterschiedlichen Belange in der Begründung sowie im anliegenden Umweltbericht umfassend abgearbeitet. Insbesondere wird die Einhaltung der Schallimmissionsrichtwerte für die vorhandene Wohnbebauung explizit unter Berücksichtigung aller vorhandenen und auch der geplanten Komponenten durch das aktuelle schalltechnische Gutachten nachgewiesen. Insgesamt findet eine ordnungsgemäße Abwägung der unterschiedlichen Belange untereinander und gegeneinander statt. Die übergeordneten Planungsgrundsätze wie das Optimierungs- Schonungs- und Kompensationsgebot werden berücksichtigt.</p> <p>In der Vergangenheit hat sich im Betrieb des Beachclub Nethen ein Bedarf für die angestrebten Veranstaltungen und auch für weitere, kleinteilige Nebenanlagen (z. B. weiter Umkleide- und Sanitäranlagen) bzw. die Verlagerung derselben ergeben. Mit der Anpassung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird die Attraktivität des Beachclub für Besucher gefördert, der den bisher bereits überregionalen Bekanntheitsgrad nachhaltig sichern kann. Insofern wird ein wichtiger Beitrag zur Ausstattung der Gemeindegebietes als Freizeit- und Tourismusstandort geleistet, der sich u. a. auch positiv auf den lokalen Arbeitsmarkt auswirken kann.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan werden Wasserflächen und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Liegewiese“ planungsrechtlich auf ihre Nutzung vorbereitet. Der ordnungsgemäße Badebetrieb ist zu genehmigen. Im Rahmen dieser nachgeordneten Planung ist die Standsicherheit durch den Betreiber sicherzustellen, so dass von einem sicheren Badebetrieb ausgegangen wird.</p>



Planzeichenerklärung





1. Maß der baulichen Nutzung

- GR ≤ 50 m² maximal zulässige Grundfläche (GR), z. B. GR ≤ 50 m²
- II Zahl der Vollgeschosse, z. B. II
- GH ≤ 7,00m maximal zulässige Gebäudehöhe ≤ 7,00 m
(Bezugspunkte s. textliche Festsetzung Nr. 8)


2. Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise (s. textl. Festsetzung Nr. 10)
- Baugrenze

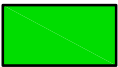


3. Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrsfläche
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fahrradstellplätze
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Betriebsstraße für den Sandabbau
- ▲ Zufahrten / Eingänge


4. Flächen für Versorgungsanlagen

-  Elektrizität, hier: Transformatorenstation der EWE
- ◇—◇— Hauptversorgungsleitung, hier: Versorgungsleitung 500 GG des OOWV

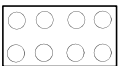
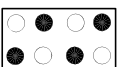

5. Grünflächen

-  Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung gem. Planzeichnung
-  Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Wallheckenschutzstreifen
-  Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

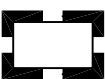

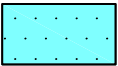
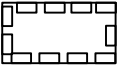

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

-  Wasserfläche mit Zweckbestimmung gem. Planzeichnung

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

-  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: geschützte Wallhecke gem. § 33 NNatG

8. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
-  Flachwasserzone
-  Badebereich
-  Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
-  Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Städtebauliche Festsetzungen

- Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung "Service-Station Beach-Club" sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Wassersportgebundener Einzelhandel / Verleih
 - Sanitär- und Umkleideräume und -gebäude,
 - zweckgebundene Aufenthaltsräume,
 - zweckgebundene Lagerräume,
 - wassersportgebundene Nutzungseinrichtungen.
 Der wassersportgebundene Einzelhandel ist ausschließlich bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 150 m² zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung "Pavillon I" sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
 - Kiosk / Imbiss,
 - Sanitär- und Umkleidegebäude und -räume.
- Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit den Zweckbestimmungen "Pavillon II" und "Pavillon III" sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
 - Kiosk
 - Sanitär- und Umkleidegebäude und -räume.
 Innerhalb der mit "Pavillon III" bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen im Norden des Plangebietes sind die o. g. unterschiedlichen Nutzungen (Kiosk sowie Sanitär- und Umkleidegebäude und -räume ausschließlich bis zu einer Grundfläche von maximal jeweils 75 m² zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung "Badeaufsicht / Tauchstation" sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
 - Aufsichtsgebäude und -räume,
 - zweckgebundene Aufenthaltsgebäude und -räume,
 - Sanitär- und Umkleidegebäude und -räume
 - nutzungsgebundene Einrichtungen.
- Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung "Lagerplatz" sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
 - Lagergebäude
 - Lagerflächen.
- Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung "Kassenhaus" ist die Anlage eines Kassenhauses zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freizeitsport" sind Anlagen für den Freizeitsport, z. B. Volleyballfeld, Basketballfeld, Trampolin, Street-Soccer etc. zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 Oberer Bezugspunkt: Gebäudeoberkante
 Unterer Bezugspunkt: Mittelpunkt der Parkfläche (P), s. Planzeichnung
- Überschreitungen der festgesetzten, maximal zulässigen Grundflächen (GR) gem. § 19 (4) BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind die in den Nutzungsschablonen aufgeführten, maximalen Gebäudelängen zulässig (§ 22 (4) BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB mit der Zweckbestimmung: "Wassergebundene Freizeiteinrichtungen" ist die Installation einer Seilbahnanlage für Wasserski und Wakeboard sowie eines Rückholsteges in schwimmender Ausfertigung bis zu einer Breite von max. 1,50 m zulässig. Der Rückholsteg ist nicht mit dem Ufer zu verbinden.
- Innerhalb festgesetzten öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung "Fläche für Freiluftveranstaltungen" sind an maximal 5 Tagen im Jahr Freiluftveranstaltungen zulässig.
- Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist der in der Nutzungsschablone genannte emissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (LEK) von 80 dB(A) nachts einzuhalten. Innerhalb der festgesetzten Richtungssektoren I-IV kann dieser Schallleistungspegel um die in der folgenden Tabelle angegebenen Zusatzkontingente (LEK,zus,k) erhöht werden.

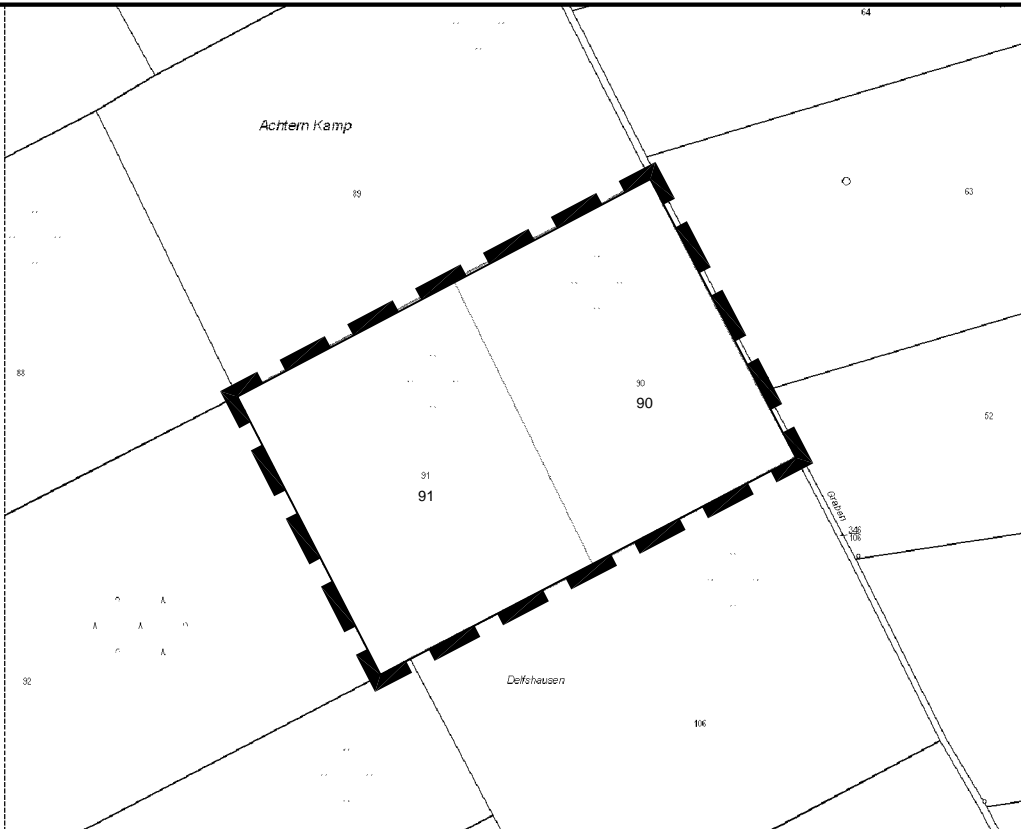
Richtungssektor	Zusatzkontingent	LEK,zus,k [db(A)] nachts
I	+10	
II	0	
III	+10	
IV	0	

Landschaftsökologische Festsetzungen

- Die festgesetzten öffentlichen Parkflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB sowie die Stellplatzflächen für Fahrräder gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind mit einem Anteil von mindestens 90 % mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Innerhalb der festgesetzten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung: "Schutzstreifen Wallhecke" sind Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig. Die Flächen sind nach Maßgabe der Begründung zum Bebauungsplan sukzessiv zu artenreichen Krautsäumen zu entwickeln bzw. bei vorhandenen Gehölzbeständen als solche zu erhalten.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist nach Maßgabe der Begründung zum Bebauungsplan in einem Abstand von 3,00 m entlang der Flurstücksgrenze im Osten eine Wallhecke in einer Breite von 2,00 m anzulegen. Die Abstandsfläche ist als artenreicher Krautsaum zu entwickeln. Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) sind die vorhandenen Gehölzbestände zu entwickeln und zu erweitern.
- Die Fläche der Gemarkung Rastede, Flur 27, Flurstücke 90 und 91 (Flächengröße ca. 1,6 ha, anteilig werden 6.350 m² benötigt) ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 83 (Kompensationsfläche). Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist hier eine Aufforstung vorzunehmen.

Nachrichtliche Hinweise

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 83 A "Beach Club Nethen" befinden sich gem. § 33 NNatG geschützte Wallhecken.
- 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 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsderzernat direkt.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft eine Wasserversorgungleitung 500 GG des OOWV. Innerhalb der mit Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzten Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist eine Überbauung nicht zulässig.



Gemarkung Rastede, Flur 27, Flurstücke 90 und 91

Gesamtgröße ca. 1,6 ha, anteilig werden 6.350 m² benötigt

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

Vorlage-Nr.: 2007/202 B

freigegeben am 19.02.2008

GB 2

Sachbearbeiter/in: Stefan Unnewehr

Datum: 19.02.2008

Wohnmobilstellplätze in der Gemeinde Rastede - Kostenalternativen -

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.04.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.04.2008	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die im Gemeindegebiet befindlichen Wohnmobilstellplätze (Campingplatz Hahn einschließlich Entsorgungsstation, Eichendorffstraße, Bauernmuseum) aktiv in Werbemaßnahmen aufzunehmen und eine deutliche, einfache und klare Ausschilderung der Stellflächen vorzunehmen.

Von der Errichtung einer Ver- und Entsorgungsstation beim Bauernmuseum an der Raiffeisenstraße wird abgesehen.

Auf eine optische Aufwertung der Stellplätze auf dem Parkplatz Eichendorffstraße / Ecke Mühlenstraße sowie die Einrichtung einer zentralen Energieversorgung (Wasser/Strom) und Ver- und Entsorgungsstation wird verzichtet.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hat die Verwaltung mit Beschluss vom 16.10.2007 (Vorlage-Nr. 2007/202A) beauftragt, die beim Bauernmuseum an der Raiffeisenstraße vorhandenen Wohnmobilstellplätze aktiv in Werbemaßnahmen aufzunehmen und eine deutliche Ausschilderung der Stellflächen vorzunehmen.

Weiterhin wurde die Verwaltung beauftragt, Gespräche mit dem Betreiber des Bauernmuseums mit der Zielsetzung der Errichtung einer Entsorgungsstation für Übernachtungsgäste zu führen.

Zusätzlich sollte die Verwaltung den Bedarf und die notwendige Ausstattung eines weiteren Stellplatzes unter Beteiligung der Residenzort Rastede GmbH ermitteln und die vorhandenen Leitungen zur Ver- und Entsorgung im Bereich des Parkplatzes an der Eichendorffstraße aufzeigen.

Zwischenzeitlich hat die Verwaltung die technischen Möglichkeiten zur Schaffung einer Entsorgungsstation beim Bauernmuseum geprüft. Die Schmutzwasserentsorgung des Brötjehofs erfolgt derzeit zur Raiffeisenstraße. Ein Anschluss einer Entsorgungsstation an den Hausanschluss ist aufgrund der Lage des Leitungsnetzes nicht möglich. Entlang des Tannenwegs liegt ein Schmutzwasserkanal (linke Seite), der allerdings in Höhe des Gebäudes der Hausnummer 8 endet (Anlage 1 Lageplan SWK Tannenstraße). Sollte im Bereich der jetzigen Stellflächen des Bauernmuseums eine Entsorgungsstation geschaffen werden, müsste eine mindestens 50 bis 60 m lange Abwasserleitung gelegt werden (alter Baumbestand mit Wurzelwerk). Hinzu kommt, dass die vorhandenen Flächen nicht befestigt sind und kein Wendeplatz für größere Wohnmobile vorhanden ist. Die Schaffung einer Entsorgungsstation im Bereich des Bauernmuseums ist somit aus Sicht der Verwaltung weder geografisch noch wirtschaftlich sinnvoll. Hinzu kommt, dass die Familie Brötje nicht bereit ist, zusätzliche Investitionen zu tätigen, um die vorhandenen Stellplätze aufzuwerten. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, von der Erstellung einer Entsorgungsstation an diesem Standort Abstand zu nehmen.

Mit der Residenzort Rastede GmbH und dem ReisemobilClub Weser-Ems wurde indessen der Bedarf und die notwendige Ausstattung zusätzlicher Standorte erörtert. Dem als Anlage 2 beigefügten Flyer kann entnommen werden, wie sich die derzeitige Verteilung und Ausstattung von Stellplätzen im Umland darstellt.

Hinsichtlich der Notwendigkeit zusätzlicher Stellplätze konnten im Rahmen der Abstimmungsgespräche keine neuen Erkenntnisse gewonnen werden. Sowohl die Residenzort Rastede GmbH als auch der ReisemobilClub konnten nur auf bereits bekannte, allgemeingültige Informationen verweisen. Konkrete Aussagen zur Situation in der Gemeinde Rastede konnten hingegen nicht gemacht werden (sh. Anlage 3 – Anschreiben des ReisemobilClubs).

Letztlich bleibt nur zu vermuten, dass eine qualitative Erweiterung des Angebotes eine quantitative Steigerung der Nachfrage nach sich zieht.

Hinsichtlich der qualitativen Ausstattung konnten allerdings seitens des ReisemobilClubs sehr konkrete Vorschläge beziehungsweise Hinweise gegeben werden:

- Durch entsprechende Schilder sollte darauf hingewiesen werden, dass Wohnmobilisten in der Gemeinde Rastede willkommen sind.
- Stellplätze müssen einfach anfahrbar sein (einfache und klare Ausschilderung, enge Kurven oder Abzweigungen vermeiden).
- Eine Stromversorgung des Stellplatzes ist hilfreich, aber nicht zwingend notwendig, da für Kurzaufenthalte das Bordnetz in der Regel ausreicht.
- Eine Wasserversorgung ist ebenfalls nicht zwingend notwendig, da die Wassertanks moderner Wohnmobile in der Regel für mehrere Tage ausgelegt sind.
- Eine tägliche Abwasserentsorgungsmöglichkeit ist wegen der eingeschränkten Größe der Abwassertanks wünschenswert.
- Eine Entsorgungsstation sollte so platziert werden, dass auch größere Reisebusse die Möglichkeit zum anlaufen erhalten.
- Eine Möglichkeit zur Entsorgung von Restmüll sollte vorhanden sein.
- Eine Hinweistafel/Platzinformation mit „Points of Interest“ wäre hilfreich (z. B. wo können Gasflaschen getauscht werden, Versorgungsmöglichkeiten und touristische Attraktionen).
- Die Bereitstellung der Stellplätze sollte möglichst kostenlos erfolgen, da die Wohnmobilisten „Kaufkraft“ in den Ort bringen.
- Der Stellplatz sollte den Eindruck einer Beaufsichtigung vermitteln, um Sicherheit zu suggerieren.

Unter Berücksichtigung der aufgelisteten Punkte konnten weder seitens der Residenzort Rastede GmbH noch der Verwaltung neue Standorte ermittelt werden, die einer näheren Betrachtung standgehalten hätten.

Entsprechend der Beschlusslage vom 16.10.2007 wurde deshalb nochmals der Parkplatz Mühlenstraße / Ecke Eichendorffstraße untersucht. Wie dem als Anlage 4 beigefügten Lageplan zu entnehmen ist, ist im Bereich der unteren Eichendorffstraße (von der Mühlenstraße bis zu den Wohnanlagen der AWO) kein Schmutzwasserkanal vorhanden. Die Schmutzwasserentsorgung des Kindergartens Mühlenstraße erfolgt zur Mühlenstraße. Die Einrichtung einer Entsorgungsstation auf dem Parkplatzgelände der Eichendorffstraße wäre somit eine sehr aufwendige und kostenintensive Alternative, die wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Es bestände allerdings weiterhin die Möglichkeit, eine Entsorgungsstation auf dem Parkplatz des Freibades zu installieren und die seinerzeit von der LZO geschaffenen Abwasserleitungen (Entsorgung über die Mühlenstraße) zu nutzen. Ein Vorteil dieses Standortes bestände darin, dass diese Entsorgungsstation auch von größeren Fahrzeugen angefahren werden könnte.

Wie bereits mit Vorlage-Nr. 2007/212 ausgeführt, könnten auf dem Parkplatzgelände Eichendorffstraße / Ecke Mühlenstraße die bereits als Stellplätze genutzten Flächen optisch aufgewertet und eine zentrale Energieversorgung (Wasser/Strom) geschaffen werden. In Kombination mit einer Entsorgungsstation auf dem Parkplatz des Freibades würde so eine deutliche Verbesserung des Angebotes in Rastede erreicht. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass gerade „in der Saison“ diese Fläche auch von Besuchern des Freibades als Parkplatzfläche intensiv genutzt wird.

Setzt man allerdings die hierfür benötigten Finanzmittel in Relation zu dem letztlich nicht messbaren wirtschaftlichen Erfolg, bestehen seitens der Verwaltung erhebliche Zweifel, ob eine Aufwertung dieser Stellplätze sinnvoll ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Herrichtung eines Stellplatzes belaufen sich auf ca. 5.300 € (Oberflächenentwässerung, zweifarbige Pflasterung, ggf. Begrenzung mit Buchenhecke). Für 5 Stellplätze entstehen somit Kosten in Höhe von ca. 26.600 €.

Die Kosten für eine zentrale Energiesäule (einschließlich Leitungen) belaufen sich auf ca. 7.300 €. Für eine Ver- und Entsorgungsstation auf dem Freibadparkplatz würden Kosten in Höhe von ca. 23.500 € entstehen. Die Umsetzung wäre selbstverständlich modular möglich, sodass die Gesamtmaßnahme über mehrere Jahre verteilt werden könnte.

Eine strukturierte Ausschilderung der vorhandenen Stellflächen ist voraussichtlich für ca. 1.500 € bis 3.000 € (je nach Anzahl der benötigten Schilder) zu realisieren.

Haushaltsmittel wurden bisher nicht für den Haushalt 2008 eingeplant.

Anlagen:

1. Lageplan SWK Tannenweg
2. Flyer Camping und Wohnmobilplätze Umland
3. Anschreiben des ReisemobilClubs
4. Lageplan SWK Eichendorffstraße

Gemeinde Rastede



WOHNMOBILSTELLPLÄTZE



- Bad Zwischenahn** (Kurbeltrag € 1,80/Ü)
 Parkplatz am Freibad "Badepark" - Am Badepark 5
 (kostenpflichtig - Strom- und Wasseranschluss)
 Restaurant "Pfeffermühle" - Mühlenstraße 2
 (bis 14 Tage - kostenpflichtig - Strom möglich)
 Hotel/Restaurant Schützenhof - Eyhauser Allee 5
 (Ent-/Versorgung a.d. Kläranlage - bis 14 Tage - Strom möglich)
 Ekern
 Gaststätte "Hempfen-Fied" - Edewechter Straße 27 (3 Tage)
 Dreibergen
 Parkplatz am Hotel "Seeschlösschen"/Dreiburger Str. 21-23 (3 Tage)
 Kayhauserfeld
 Aal Bruns, Feldlinie 5



- Edewecht**
 Parkplatz am Rathaus - Rathausstraße - Marktplatz (zentral)
 (14 Tage, Aufenthalt kann nach Absprache verlängert werden)



- Apen**
 Parkplatz "Viehmarkt" (Zentrum) - Am Viehmarktplatz (2 Tage)
 (außer freitags, da Wochenmarkt)



- Augustfehn**
 Parkplatz Mehrzweckhalle - Mühlenstraße 310 (2 Tage)
 Bistro "Fehntreff" - Bahnhofstraße 2
 (unbegrenzt, kein offizieller Abstellplatz!)



- Godensholt**
 Parkplatz am Drahhamp - Am Drahhamp (3 Tage)
 Hengstforde
 Freibad - Hauptstr. 310 (2 Tage, Freibadhochsaison/ eingeschränkt)
 (Entsorgung a.d. Kläranlage, Versorgung/Frischwasser am Freibad)



- Westerstede**
 Vorplatz Campingplatz Westerstede - Süderstraße 2
 20 Wohnmobilstellplätze - zentrumsnah
 Wohnmobil pro Nacht € 3,00
 Stromanschluss pro Ü. € 2,00
 Sanitäranlagenutzung/Pers. € 2,00
 Autohof Moorburg, Autobahnabfahrt WST



- Wiefelstede**
 Parkplatz am Freibad - Alter Damm (unbegrenzt)
 Conneforde
 Vorplatz Ferienpark am Bernsteinsee - Dorfsstraße 11
 30 Wohnmobilstellplätze
 Wohnmobil pro Nacht € 5,00
 Entsorgung € 2,00
 Versorgung Wasser/100l € 1,00



- Rastede**
 Festplatz Mühlenstraße - Ecke Eichendorffstraße/
 Mühlenstraße (unbegrenzt)
 Bauernmuseum Brötje - Ralfeisenstraße 60 (unbegrenzt)



- (unbegrenzt) - (3 Tage) = Möglichkeiten der Aufenthaltsdauer; Alle Stellplätze sind gratis zu nutzen, falls nicht anders beschrieben. (Stand 8/2006)

Dieser Karte ist ein vereinfachter und verkleinerter Ausschnitt aus dem KV-Plan "Freizeit - Ammerland und Oldenburg". Sie ist im Handel sowie in den Tourist-Informationen der Region käuflich zu erwerben.



CAMPING- UND WOHNMOBILPLÄTZE

- 7 Camping- und Wohnmobilstellplätze Oeltjen geöffnet: März bis Okt.
 Wiefelstede Str. 62 - 26160 Bad Zwischenahn Halstede (Kurbeltrag € 1,80/Ü)
 Tel./Fax: 0 44 03-84 57 - Mobil 0171-213 0692 - camping-oeltjen@gmx.de
 55 Dauerplätze 70 - 100m² Stellplatz inkl. Wwg/Mobil € 8,00
 35 Wohnmobil-/ Erwachsene (Kind bis 14J) € 3,00 (2,00)
 Touristplätze Stellplatz mit Zelt (groß) € 5,00 (8,00)
 * Lage am Meer Strom bis 37/pro Ü (Zähler) € 2,00 (0,40)
 * eigener Segelhafen inkl. Warmwasser + Entsorgung

- 8 Campingplatz Lönkrug geöffnet: ganzjährig
 Heinrichstr. 1 - 26160 Bad Zwischenahn Aschhausen (Kurbeltrag € 1,80/Ü)
 Tel.: 0 44 03-40 34 - Fax: 0 44 03-94 94 68
 gerd.ellers@camping-loenskrug.de - www.camping-loenskrug.de
 50 Stellplätze 80 m² Stellplatz inkl. 1 Wwg/Auto € 6,00
 * 800 m vom Meer Erwachsene (Kind bis 14J) € 4,00 (3,00)
 * 3 km zum Ortskern Stellplatz mit Zelt € 6,00
 * Nähe Spielbank Stromanschluss (Zähler) € 2,00 (0,50)
 inkl. Warmwasser+Entsorgung, Duschen frei

- 15 Campingplatz Nordloh geöffnet: ganzjährig
 Udo Delger - Schanzenweg 4 - 26689 Apen Nordloh
 Tel.: 0 44 99-26 25 - Fax: 0 44 99-92 14 21
 140 Dauercamper 100 m² Dauercamper € 520,-
 40 Kurzcamper Stellplatz inkl. Wwg/Mobil € 5,00
 Stellplatz mit Strom € 6,00
 * Kiosk m. Gasverkauf Erwachsene (Kind) € 3,00 (1,00)
 * 4 ha großer Bade- u. Angelsee Hund € 1,50

- 16 Campingplatz Westerstede geöffnet: ganzjährig
 Süderstraße 2 - 26655 Westerstede - Tel./Fax: 0 44 88-7 82 34
 camping@westerstede.de - www.westerstede.de /camping
 5 Dauercamper 80-100 m² PKW m. Zelt o. Wwg/ Mobil € 8,50
 45 Kurzcamper Motorrad/Fahrrad m. Zelt € 5,50
 Erwachsene pro Pers. € 3,50
 * zentrumsnah Kind 6 bis 14 Jahre (15-18J) € 1,00 (1,50)

- 19 Ferienpark am Bernsteinsee Conneforde geöffnet: ganzjährig
 Dorfstr. 11 - 26215 Wiefelstede - Tel. 0 44 58-9 16 63 - Fax: 0 44 58-9 16 70
 info@ferienpark-bernstee.de - www.ferienpark-bernstee.de
 375 Dauerplätze ca. 100 m² Erwachsene pro Pers.(Kind) € 4,00 (3,00)
 140 Kurzcamper Wwg. inkl. PKW / Reisemobil € 7,50
 * Naturbad, Rutsche Zelt 2 Pers. € 5,00
 * Strand, Sauna, Solarium Familienzelt inkl. PKW € 7,50
 * Grillhaus, Spielhaus u.-platz PKW € 2,00
 Dauercamper ab € 787,- Hund € 2,00
 +Strom (€ 0,50 / 1kW) Tageskarte po Erw. (Kind) € 2,50 (1,50)
 +Wasser+Abwasser+Müll

- 22 Campingplatz „Am Naturbad“ Hahn geöffnet: 1.4. - 31.10.
 An der Badeanstalt 17 - 26180 Rastede - Tel.: 04402-7336 - Fax: 04402-919748
 125 Dauercamper 90-120 m² Dauercamper € 450,-
 12 Kurzcamper Stellplatz komplett € 12,50

Herausgeber: Ammerland-Tourist-Information (ATI) - Ammerlandallee 12 - 26655 Westerstede
 Tel. 04488-563000 - Fax 04488-563009 - ati@ammerland.de - www.ammerland-touristik.de

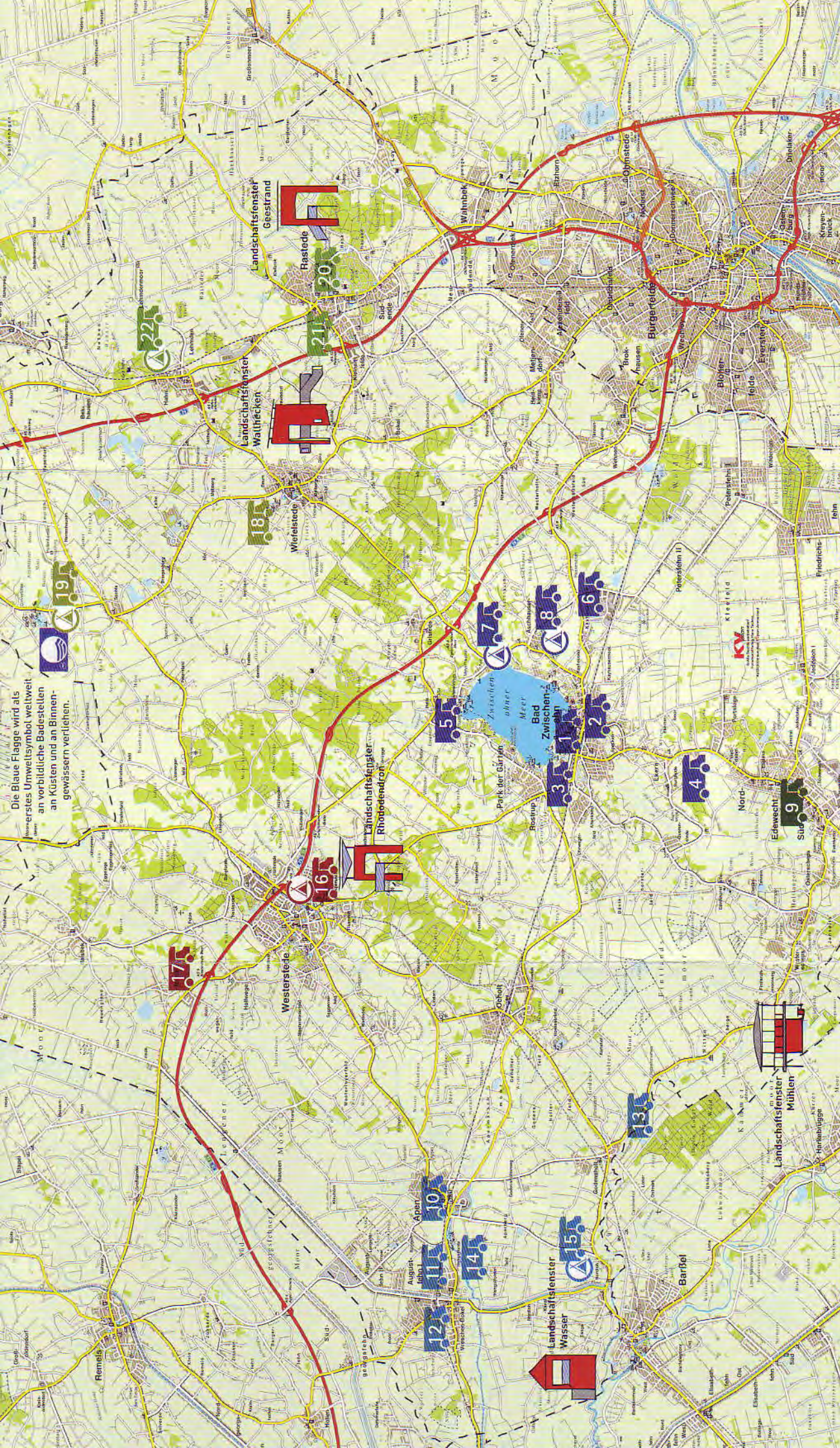


Parklandschaft
Ammerland



camping- und
 WOHNMOBILSTELLPLÄTZE

mit den Standorten der Landschaftsfenster



Die Blaue Flagge wird als
Herausforderung weltweit
an vorbildliche Badestellen
an Küsten und an Binnen-
gewässern verliehen.



Landschaftsfenster Wasser

Landschaftsfenster Mühlen

Landschaftsfenster Rhododendron

Park der Gärten Gartenkultzentrum

Landschaftsfenster Walthecken

Landschaftsfenster Geestrand

ReisemobilClub Weser-Ems
Wilhelm Holub, 1. Vorsitzender

26954 Nordenham, 30.10.06

Holub Glatzer Str 13 26954 Nordenham

NMT

Reisemobil-Tourismus

mit einem freundlichen „moin“
melde ich mich zu Wort.

Lt KBA sind ca 450.000 Reisemobile registriert,
also könnten ca 1 Million Erwachsene plus Kinder unterwegs sein.

Die meisten Reisen finden in den Monaten Mai – Oktober statt,
ganz viele Reisemobileigentümer sind das ganze Jahr über auf Achse.
Viele Wochenendfahrten und Ein-Wochen-Touren sind Kurzreisen im Sinne von
Städtetourismus.

Ausgegeben werden stat. bis zu 45 Euro pro Person und Tag,
(übrigens ca die Hälfte bei Caravanern, noch weniger bei Dauercampnern).

Hinzu kommen Mieter von Reisemobilen und Gäste aus dem Ausland.

Die Kurverwaltung Butjadingen, Herr Manal, hat keine Zahlen.

Die Butjadinger Knaus-Campingplätze (Herr Wilhelm Haas, 0163 698 4284)
nennen folg. Besucherzahlen von Reisemobilen:

Burhave ca 200

Eckwarden ca 120

Tossens ca 220

In den Monaten Mai bis September (Saison // geschl. im Winter),

Verweildauer = Übernachtungen = mal 3,5

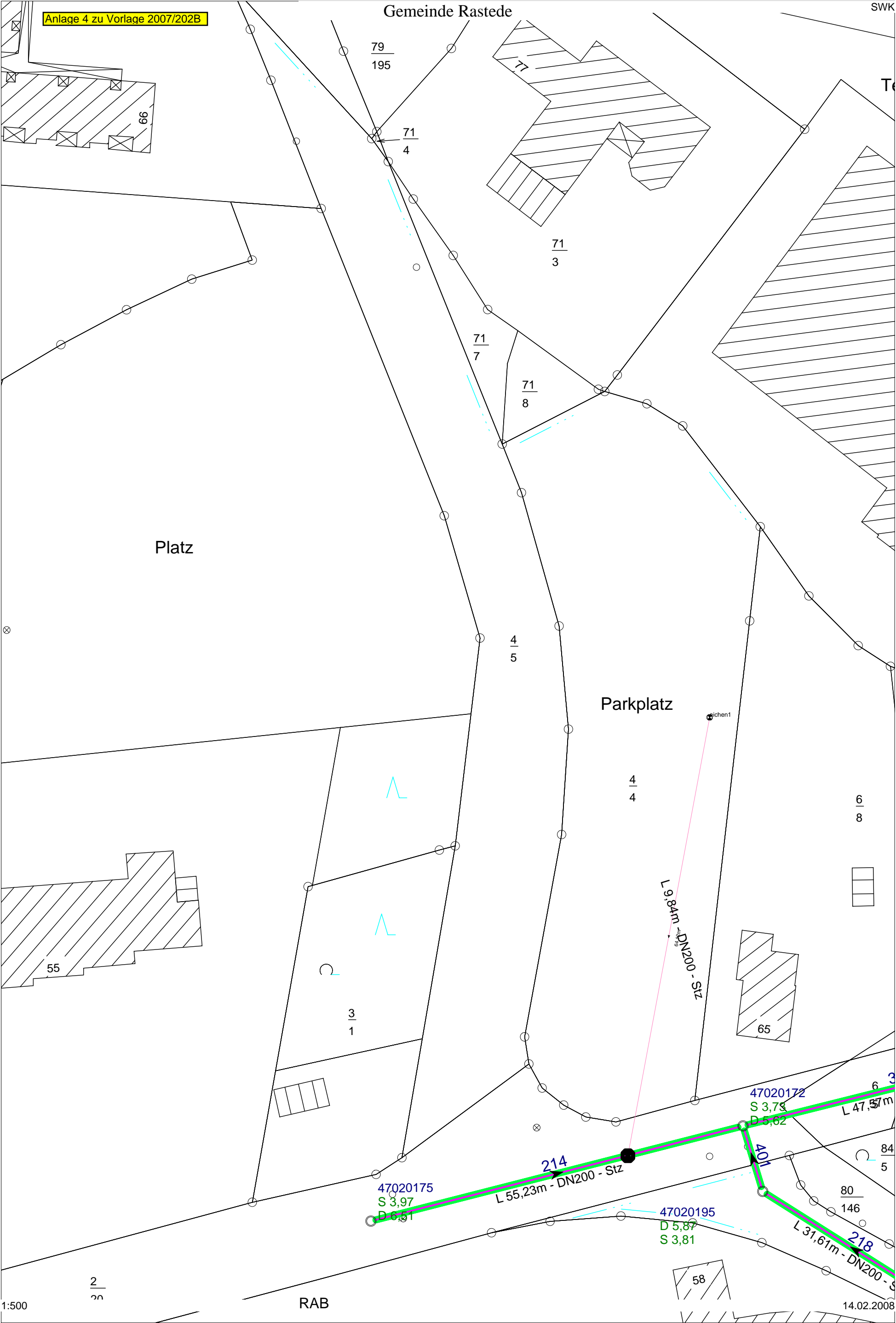
Kurt Henken / Fedderwardersiel (Tel 04733/ 1450) hat 13. bis 14.000

Übernachtungen von Reisemobilen gezählt,

bei ihm im Schnitt 40 pro Tag, im Winter 5 – 10 in der Woche, ca 10 – 20 an
Wochenenden.

Er nimmt keine Stellplatzgebühr, er profitiert über sein Geschäft. Die Gastronomie
u.a. freuen sich mit!

es grüßt
Wilhelm Holub



Platz

Parkplatz

RAB

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2007/179**

freigegeben am 13.08.2007

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Rabius, Jörn

Datum: 13.08.2007**Maßnahmen im Deckenprogramm für das Jahr 2008****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.04.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.04.2008	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die nachstehend aufgeführten Straßen werden 2008 saniert:

An der Wapel	600 m	4.000 €
Osterbergstr.	60 m	1.000 €
Dwowed Seitenbereich 1. BA	250 m	15.500 €
Nethener Kirchweg	150 m	4.000 €
Uhlhornstraße	250 m	23.000 €
Wilhelmstraße	300 m	43.000 €
Am Stratjebusch	325 m	87.000 €
Im Kühlen Grunde	100 m	2.500 €
Jagdweg	50 m	1.500 €
Spreestraße	100 m	5.500 €
Wiemkenstraße	600 m	6.500 €
Stöltjstraße	100 m	4.000 €
Spillestraße	100 m	5.500 €

Der 2. Bauabschnitt des Dwoweges wird 2009 saniert.

Sach- und Rechtslage:

In der Vorlage 2007/052 wurden Straßensanierungsmaßnahmen für das Deckenprogramm 2007 und Folgejahre vorgeschlagen. Diese Vorschläge wurden im Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 12.03.2007 und im Verwaltungsausschuss am 20.03.2007 vorgestellt und beschlossen. Demnach sollen zuerst alle Straßen saniert werden, die als besonders dringlich (kurzfristige Sanierung) eingestuft wurden. Durch eine erneute Kontrolle nach dem Winter mussten Straßen, die mit mittlerer Dringlichkeit eingestuft wurden, in die Kategorie „kurzfristig“ verschoben werden.

Hierzu gehören folgende Straßen:

- Wiemkenstraße
- Stöltjestraße
- Spillestraße

Im Dwoweg, der bereits für eine kurzfristige Sanierung vorgesehen ist, müssen zuerst die Seitenbereiche überarbeitet werden. Hierbei sollen die Bermen mit Bankettplatten aus Kunststoff befestigt werden. In den Nachbargemeinden hat man mit dieser Art von Befestigung gute Erfahrungen gemacht. Unter Berücksichtigung bestehender Verpflichtungen ist es erforderlich, die Sanierung des Dwoweges in 2 Bauabschnitten 2008 und 2009 durchzuführen.

Die für 2008 vorgesehenen Straßen ergeben eine gesamte Sanierungsfläche von ca. 13.500 m². Folgende Straßen sollen 2008 saniert werden:

An der Wapel	600 m	4.000 €
Osterbergstr.	60 m	1.000 €
Dwoweg Seitenbereich 1. BA	250 m	15.500 €
Nethener Kirchweg	150 m	4.000 €
Uhlhornstraße	250 m	23.000 €
Wilhelmstraße	300 m	43.000 €
Am Stratjebusch	325 m	87.000 €
Im Kühlen Grunde	100 m	2.500 €
Jagdweg	50 m	1.500 €
Spreestraße	100 m	5.500 €
Wiemkenstraße	600 m	6.500 €
Stöltjestraße	100 m	4.000 €
Spillestraße	100 m	5.500 €

Der zeitliche Ablauf der Sanierungsmaßnahmen in 2008 ist so geplant, dass die aufwendigsten Arbeiten in den Sommerferien durchgeführt werden, damit der Schulbusverkehr und der Berufsverkehr möglichst wenig gestört werden.

Die einzelnen Verfahren, mit denen die Straßen saniert werden, sind der Anlage zu der o.g. Vorlage zu entnehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Mittel stehen im Haushalt 2008 zur Verfügung.

Anlagen:

Verzeichnis der zu sanierenden Straßen

Anlage 1 zur Vorlage 2007/179			
Straße	Kosten	Abschnittslänge	Oberfläche
	984.000 EUR	[m]	
Am Stratjebusch	87.000 EUR	325	Decke neu einschl. Rinne und Borde
Am Stratjebusch	13.000 EUR	900	Oberflächenbehandlung
Am Winkel	13.000 EUR	250	Dünnschicht im Kalteinbau
An der Brücke	7.000 EUR	100	Dünnschicht im Kalteinbau
An der Wapel	4.000 EUR	600	Oberflächenbehandlung
Osterbergstraße	1.000 EUR	60	Oberflächenbehandlung
Bekhausermoorweg	1.000 EUR	600	Oberflächenbehandlung
Bekhausermoorweg	56.000 EUR	1200	Oberflächenbehandlung
Dwoweg 1 BA	15.000 EUR	250	Seitenbereiche mit Bankettplatten befestigen
Dwoweg	58.000 EUR	500	Asphalt im Heißeinbau
Eggerkingweg	35.500 EUR	400	Asphalt im Heißeinbau und eine Oberflächenbehandlung
Feldbreite Wendehammer	68.000 EUR	150	Decke
Feldstraße	13.000 EUR	200	Dünnschicht im Kalteinbau
Feldstraße	38.000 EUR	100	Regenwasserentwässerung
Feldstraße	58.000 EUR	200	Dünnschicht im Kalteinbau
Geestrandstraße	8.500 EUR	1000	Oberflächenbehandlung
Hankhausermoorweg	45.000 EUR	700	Asphalt im Heißeinbau und eine Oberflächenbehandlung
Hirtenweg	14.000 EUR	900	Oberflächenbehandlung
Hundertjückweg	28.000 EUR	400	Asphalt im Heißeinbau und eine Oberflächenbehandlung
Huntorfer Damm	0 EUR	?????	
Im Dreieck	11.500 EUR	250	Dünnschicht im Kalteinbau

Im Göhlen	5.500 EUR	50	Decke
Im Kühlen Grunde	2.500 EUR	100	Oberflächenbehandlung
Jagdweg	1.500 EUR	50	Oberflächenbehandlung
Kreyenstraße	15.000 EUR	350	Oberflächenbehandlung
Lammers Damm		700	Asphalt im Heißeinbau und eine Oberflächenbehandlung
Mollberger Weg	11.000 EUR	1000	Regenwasserentwässerung
Nethener Weg	6.500 EUR	1000	Oberflächenbehandlung
Roggenmoorweg	2.500 EUR	100	Oberflächenbehandlung
Sandbergstraße	6.500 EUR	450	Oberflächenbehandlung
Sommerweg	19.000 EUR	510	Decke
Speckweg	7.000 EUR	50	Dünnschicht im Kalteinbau
Speckweg	5.000 EUR	100	Dünnschicht im Kalteinbau
Spreestraße	5.500 EUR	100	Dünnschicht im Kalteinbau
Südender Straße	40.000 EUR	350	Dünnschicht im Kalteinbau
Südender Straße	24.000 EUR	150	Dünnschicht im Kalteinbau
Talweg	25.000 EUR	45	Oberflächenbehandlung
Uhlhornstraße	23.000 EUR	250	Dünnschicht im Kalteinbau
Wallstraße	38.500 EUR	1000	Dünnschicht im Kalteinbau
Wilhelmstraße	43.000 EUR	300	Decke
Wittenmoordamm	25.000 EUR	200	Asphalt im Heißeinbau und eine Oberflächenbehandlung
Wittenmoordamm	67.500 EUR	1150	Asphalt im Heißeinbau und eine Oberflächenbehandlung
Zur Bokelerburg	16.000 EUR	100	
Nethener Kirchweg	4.000 EUR	150	Oberflächenbehandlung
Wiemkenstraße	6.500 EUR	600	Oberflächenbehandlung
Stöltjestraße	4.000 EUR	100	Dünnschicht im Kalteinbau
Spillestraße	5.500 EUR	100	Dünnschicht im Kalteinbau

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2008/031**

freigegeben am 25.03.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Datum: 05.03.2008**Ausbau Peterstraße, Festlegung Ausbauquerschnitt****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.04.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.04.2008	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Peterstraße wird zwischen Anton-Günther-Straße und dem Anschluss An der Bleiche niveaugleich in einer Mindestbreite von 4,75 m zuzüglich der Bordanlagen ausgebaut.

Sach- und Rechtslage:

Der Ausbau der Peterstraße ist im nächsten Jahr vorgesehen. Mittel zur Erstellung einer Planung sind im Haushaltsplan 2008 enthalten.

Die Peterstraße zwischen der Einmündung Anton-Günther-Straße und dem Anschluss an die Straße An der Bleiche stellt eine Straße mit geringer Verkehrsbelastung dar. Eine Verkehrsmengenmessung wurde im Rahmen der Erstellung des Verkehrsentwicklungsplanes nicht durchgeführt. Die überwiegende Belastung der Straße dürfte aus den Ziel- und Quellverkehr entstehen.

Sie stellt eine Erschließungsstraße dar, deren Verkehrsstärke unterhalb von 250 Kfz/Spitzenstunde liegen dürfte. Der zu berücksichtigende Begegnungsfall ist Lkw/Pkw bzw. Lfw/Lfw (Lieferwagen).

In der EAE 85/95 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) wird für Wohngebiete in Orts- oder Stadtrandlage ein Fahrbahnquerschnitt von 4,75 m mit Nebenanlagen (Fußwege und Parkstreifen) empfohlen.

Die Fahrbahnbreite kann auf der gesamten Länge des Bauabschnittes ohne Grunderwerb eingehalten werden. Flächen für Fuß- oder Radwege und Parkstreifen stehen nicht zur Verfügung. Der Bedarf für einen Radweg ist nicht zu erkennen, wenngleich es sich um einen Abschnitt des Schulweges handelt, der von Radfahrern genutzt wird. Die geringe Frequentierung durch motorisierte Fahrzeuge macht einen Radweg und einen Fußweg jedoch entbehrlich.

Der Bedarf an öffentlichen Parkflächen ist mehr als notwendig durch die Bereitstellung des öffentlichen Parkplatzes im südwestlichen Teil der Peterstraße gedeckt. Die Parkprobleme durch gewerbliche oder freiberufliche Nutzung sind auf den betroffenen Grundstücken selbst zu lösen.

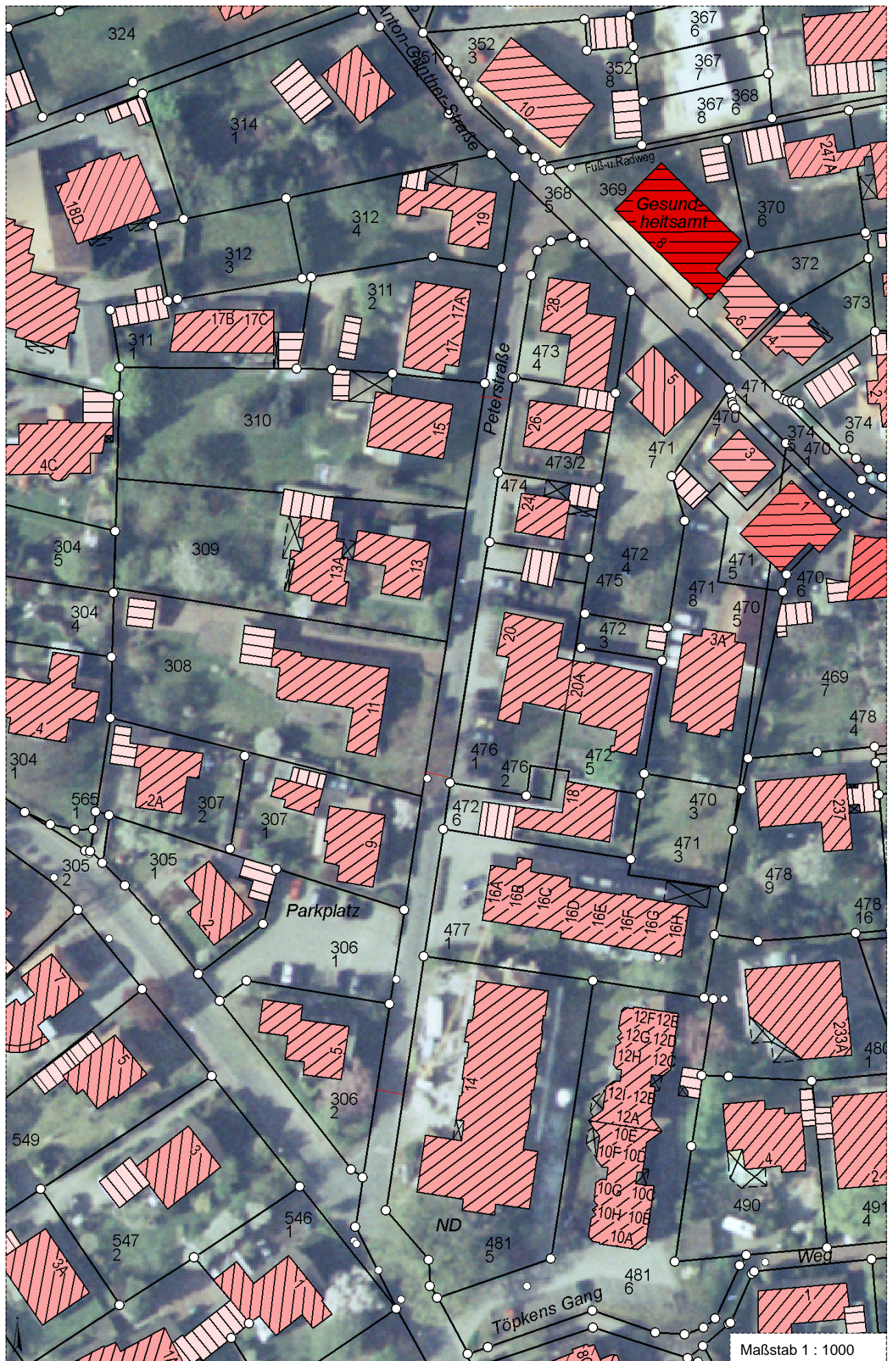
Nach Beschlussfassung sollen Honorarangebote eingeholt werden. Nach der Vergabe erfolgt die erste zeichnerische Darstellung und Beratung im Fachausschuss. Im Anschluss daran sollen den Anliegern die Planungen und beitragsrechtlichen Auswirkungen in einer Versammlung dargestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

z. Zt. keine

Anlagen:

Lageplan Peterstraße



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

Vorlage-Nr.: 2008/038

freigegeben am 25.03.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Datum: 15.03.2008

Planung "Bürgermeistertrasse"

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.04.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.04.2008	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Variante 3 für das Planfeststellungsverfahren wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Im Zusammenhang mit dem Planverfahren Sandabbau Nethen ist seinerzeit die Idee der sogenannten „Bürgermeistertrasse“ entstanden. Diese Idee besteht darin für die derzeit bestehenden Straßenzüge Bekhauser Esch und Bekhausermoorweg eine neue Trassenfestlegung zu finden, die abgesetzt von der Bebauung einen neu zu schaffenden separaten Zugang aus dem Sandabbaugelände Nethener Seen zur Wilhelmshavener Straße vorsieht. Hiermit soll sichergestellt werden, dass auch zukünftig der Sandabbau in Nethen in größeren Mengen ermöglicht wird, insbesondere von der zurzeit noch nicht genutzten Erweiterungsfläche. Gemäß Planfeststellungsbeschluss Sandabbau Rasteder Sandkontor GmbH & Co. KG vom 25.07.2002 sind befristet bis zum 31.12.2027 120 LKW/Tag zugelassen.

Für den Bau einer neuen Straße gibt es zwei mögliche Planverfahren. Zum einem ist dies das Bauleitplanverfahren gemäß Baugesetzbuch und zum anderen das Planfeststellungsverfahren gemäß Nds. Straßengesetz. Nach Vergleich dieser beiden möglichen Verfahren favorisiert die Verwaltung für den Neubau dieser Straße das Planfeststellungsverfahren. Bei diesem Verfahren hat sie die Möglichkeit Regelungen von Unterhaltungspflichten, Auflagen zur Unterhaltung und Regelungen zum passiven Lärmschutz zu treffen. Diese Möglichkeiten gibt es im Bauleitplanverfahren so nicht. Mit beiden Verfahren wäre eine ggfls. erforderliche Grundstücksenteignung möglich.

Eingeleitet wird das Planfeststellungsverfahren mit der Aufstellung der Planfeststellungsunterlagen. Diese Unterlagen werden der Anhörungsbehörde, dem Landkreis Ammerland, übergeben, der dann das weitere Verfahren (Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Betroffenen, Einwendungen und Anregungen, Erörterungstermin) federführend leitet.

In dem für die Planfeststellungsunterlagen aufzustellenden Erläuterungsbericht ist der Vergleich der möglichen Trassen ein wichtiger Bestandteil. Daher hat sich die Gemeindeverwaltung zunächst mit den verschiedenen möglichen Trassenvarianten beschäftigt, die nachfolgend vorgestellt werden sollen.

Variante 1: Nutzung der Gemeindestraße Bekhauser Esch

Die Gemeindestraße Bekhauser Esch ist ab dem Hirtenweg beschottert, ab der Autobahnbrücke teilweise geklinkert und weist eine Fahrbahnbreite von 4,80 m vom Hirtenweg bis zur Autobahnbrücke und von 3,80 m bis zur Wilhelmshavener Straße auf. Die Straße ist mit 5,0 t gewichtsbeschränkt und daher nicht in der Lage, selbst unbeladene Lastzüge aufzunehmen. Aufgrund des Ausbauzustandes ist ein Begegnungsverkehr LKW/LKW nicht möglich. Auch führt die Straße in einer rechtwinkeligen Streckenführung direkt an einem landwirtschaftlichen Betrieb vorbei. Der Einmündungsbereich in die Landesstraße 825 (Wilhelmshavener Straße) ist aufgrund der schlechten Sichtverhältnisse nicht für die Erschließung geeignet. Am Bekhauser Esch wohnen Schüler, die zur Bushaltestelle an der Wilhelmshavener Straße gelangen müssen. Es ist weder ein Rad- oder Fußweg oder eine Straßenbeleuchtung vorhanden. Aufgrund des Straßenzustandes ist ein Hineinfahren des Schulbusses nicht möglich. Es ist also festzuhalten, dass der Bekhauser Esch sowohl vom Fahrbahnaufbau als auch in seiner vorhandenen Breite nicht geeignet ist für den Abtransport der Sandmengen.

Variante 2: Nutzung der Gemeindestraße Bekhausermoorweg

Der Bekhausermoorweg hat eine Breite von rd. 4,00 m. Ein Begegnungsverkehr LKW-LKW ist nicht möglich. Ein Ausbau scheitert aufgrund der geringen Grundstücksabstände zur Wohnbebauung. Daneben dürfte die Lärmproblematik hier eine wesentliche Rolle spielen. Es sind zwar noch keine Immissionsuntersuchungen diesbezüglich durchgeführt worden, doch wurde bereits in der Stellungnahme zum Planfeststellungsverfahren Sandabbau Rasteder Sandkontor GmbH & Co. KG vom 25.07.2002 eine Lärmproblematik prognostiziert. Daneben verfügt der Bekhausermoorweg über keinen Fuß- oder Radweg und hat keine Straßenbeleuchtung. Bei der Belastung mit dem gesamten Verkehrsaufkommen aus der Erweiterungsfäche wäre den Schulkindern nicht mehr zuzumuten, die Schulbushaltestelle im Bereich der Wilhelmshavener Straße zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Der Schulbus kann aufgrund der Straßenbeschaffenheit und der fehlenden Wendemöglichkeit jedoch nicht in diese Gemeindestraße hineinfahren. Der Bekhausermoorweg ist aufgrund der zuvor genannten Punkte nicht geeignet, dauerhaft für die Erschließung der Sandabbauflächen zu dienen.

Variante 3: Planung einer neuen Straße vom Bekhauser Moorweg abgehend in Richtung Bekhauser Esch

Grundlage für die Planung dieser Variante und der nachfolgenden Variante 3a ist ein Strichentwurf der Gemeinde Rastede (sog. Bürgermeistervariante).

Der vollständige Neubau dieser Trasse vom östlichen Rampenfuß der Autobahnbrücke des Bekhausermoorweges zur L 825 (Länge ca. 680 m) beinhaltet erheblichen Grunderwerb (8.600 m²). Für den Einmündungsbereich in die Landesstraße ist zusätzlich eine Linksabbiegerspur mit vorzusehen. Die Aufweitung ist nur zur Westseite möglich, da auf der Ostseite auf dem Flurstück 198/2 ein Gebäude vorhanden ist, welches durch die Verbreiterung der Fahrbahn und die Herstellung der neuen Böschung eingeschüttet würde. Durch die Verbreiterung nach Westen wird die Verlegung des vorhandenen Radweges erforderlich. Der vorhandene Bewuchs an der Westseite der Landesstraße ist zu roden, der vorhandene Straßenseitengraben muss durch die Trassierung der Linksabbiegerspur ebenfalls verlegt werden. Der Flächenanschnitt durch die Neutrassierung der Variante 3 kommt den Landwirten zugute.

Da die neue Trasse parallel zu den Grundstücksgrenzen verläuft, werden die landwirtschaftlichen Flächen nur geringfügig in ihren Flächen angeschnitten. Zwischen dem Bekhauser Esch und der Landesstraße erfolgt eine ungünstige Grundstücksdurchschneidung. Die Trassierung der Variante 3 und die Abbiegevorgänge entsprechen den fahrdynamischen Anforderungen. Die Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich in die Landesstraße sind als gut zu bezeichnen. Die Anzahl der betroffenen Wohngrundstücke ist hier am geringsten. Die ermittelten Gesamtkosten belaufen sich auf 445.000,00 €.

Variante 3a: Planung einer neuen Straße vom Bekhausermoorweg abgehend

Die Variante 3a verläuft mit der Variante 3 bis zum Bekhauser Esch gleich. Die Ausbaulänge beträgt 610 m. Die Vor- und Nachteile, die in dem vorgenannten Bereich in dem Abschnitt Variante 3 angesprochen wurden, gelten auch für die Variante 3a.

Die Variante 3a wird direkt auf das vorhandene Straßenareal des Bekhauser Esch geführt. Der vorhandene Bestand (Breite 3,80 m) verläuft in nördliche Richtung zur Landesstraße 825. Der Bekhauser Esch mündet sehr spitzwinklig in die Landesstraße. Der Einmündungsbereich in die Wilhelmshavener Straße ist aufgrund der schlechten Sichtverhältnisse und der spitzwinkligen und schmalen Einmündung für diese Erschließung nicht besonders geeignet. Es handelt sich jedoch um eine bestehende Einmündung. Im Zuge eines Planfeststellungsverfahrens wird die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit angehört.

Die Landesbehörde könnte dann für diese Einmündung evtl. auch eine Linksabbiegespur im Zuge der L 825 fordern, diese ist aufgrund der vorhandenen Bebauung aber nicht herstellbar. Ein Begegnungsverkehr LKW/LKW ist bei einer Breite von 3,80 m auf dem Bekhauser Esch nicht gewährleistet. Der private Flächendurchschnitt zwischen dem Bekhauser Esch und der Landesstraße entfällt bei dieser Lösung, da die Straße Bekhauser Esch genutzt wird. Fahrdynamisch ist die rechtwinklige Abknickung auf den Bekhauser Esch und die vorhandene Einmündung in die Landesstraße unvorteilhaft.

Zurzeit ist bei der Variante 3a keine Linksabbiegespur vorgesehen (sie ist aufgrund der Bebauung nicht realisierbar). Die ermittelten Gesamtkosten belaufen sich auf 330.000,00 €.

Variante 4: Planung einer neuen Straße vom Bekhausermoorweg abgehend

Die Variante 4 ist in Betracht gezogen worden, um im Bereich der anzulegenden Linksabbiegespur die vorhandenen Befestigungen zu nutzen. Die An- und Durchschnitte der landwirtschaftlichen Flächen sind nicht optimal. Für die Anlage der Linksabbiegespur kann ein zurzeit vorhandener befestigter Parkplatz mit genutzt werden. Die vorhandene Radweganlage muss nicht verlegt werden. Die Trassierung der Variante 4 und die Abbiegevorgänge entsprechen den fahrdynamischen Anforderungen. Die Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich in die Landesstraße sind optimal. Durch die Verschiebung der Einmündung in die Landesstraße nach Süden wird die Trasse mit 810 m die längste Strecke. Ein weiterer Nachteil besteht darin, dass die Hahner Bäke einmal gekreuzt werden muss. Mit den ermittelten Gesamtkosten in Höhe von 490.000,00 € und einem Flächenbedarf von ca. 10.950 m² schneidet diese Variante am schlechtesten ab.

Im Zuge der Variantenwahl wurde eine überschlägige Eingriffsregelung in den zu erwartenden Beeinträchtigungen für Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Mensch, Kultur und sonstige Sachgüter durchgeführt. Das Ergebnis ist als Anlage 2 beigelegt. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vom Landkreis Ammerland wurde bisher nicht vorgenommen.

Variante	Beurteilung aus verkehrlicher Sicht	Beurteilung aus Sicht von Natur und Landschaft/Mensch	Gesamtbeurteilung
Var. 1 – Nulllösung Bekhauser Esch	- -	+	- -
Var. 2 - Nulllösung Bekhauser Moorweg	- -	+	- -
Var. 3 – BM-Trasse	+ +	+ -	+ +
Var. 3a – BM-Trasse	+ -	-	+
Var. 4 – Alternative BM-Trasse	+ +	- -	+ -

Unter Berücksichtigung der verkehrlichen Belange und unter Abschätzung des Eingriffes in Natur und Landschaft sind die Varianten 3 und 3a fast gleichwertig. Für die Variante 3 spricht insbesondere der geringere Eingriff in Natur und Landschaft und die geringeren Nachteile für die betroffenen Menschen.

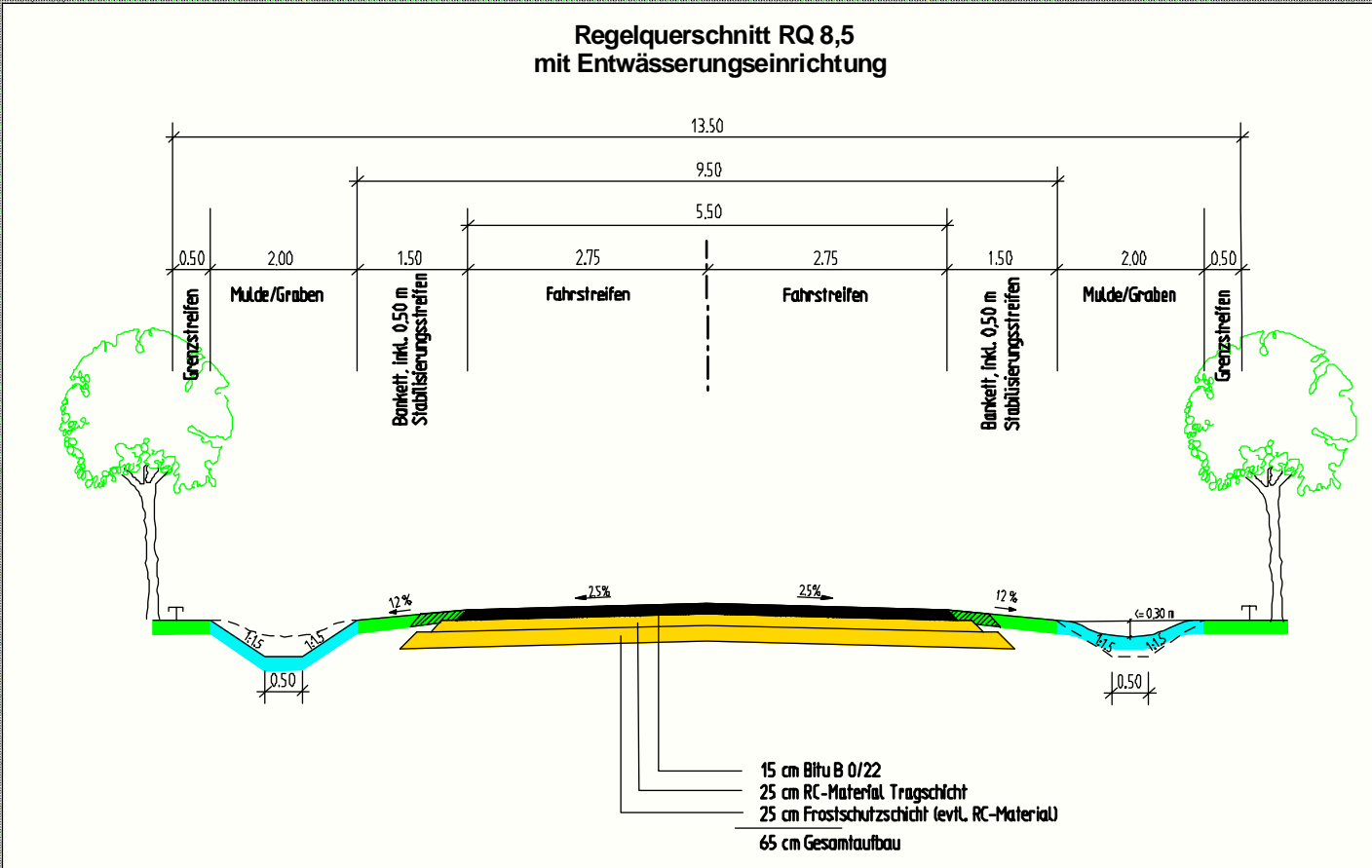
Für die durchzuführende Planfeststellung soll die Variante 3 entsprechend detaillierter untersucht und dargestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen für weitere Planungsarbeiten zur Verfügung.

Anlagen:

Lageplan der Varianten



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

Vorlage-Nr.: 2008/032

freigegeben am 25.03.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Datum: 05.03.2008

Inwertsetzung Denkmalsplatz

Beratungsfolge:

Status

Ö
N

Datum

07.04.2008
15.04.2008

Gremium

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Maßnahmen 4 und 8, ohne Entfernung der Hochbordanlage, werden beschlossen. Die fehlenden Mittel in Höhe von 15.900 € sind außerplanmäßig bereitzustellen.

Sach- und Rechtslage:

Die durchzuführenden Maßnahmen zur Inwertsetzung Denkmalsplatzes wurden im Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 14.03.05 und im VA am 05.04.05 beschlossen. Grundlage für den Maßnahmenbeschluss war die Studie des Architekturbüros Angelis & Partner, Planungsvariante 1 (siehe Anlage). Die Maßnahmen mit den entsprechenden Erledigungsvermerken (Kursivschrift) sind in der nachstehenden Matrix aufgeführt.

Inwertsetzung Denkmalsplatz							
Grundlage: Vorentwurf von Angelis & Partner vom Dezember 2004							
Nr.	Maßnahme	Baukosten	2005	2006	2007	2008	Anmerkung
1	Entfernen der Fahrbahnmarkierungen und das gesamte Pflaster aufnehmen und neu verlegen	35.000 €			35.000 €		<i>Fertiggestellt</i>
2	Pflanzung der Linde und Reduzierung des Pflanzbeetes	4.000 €		4.000 €			<i>Linden noch nicht gepflanzt, Pflanzbeet wurde reduziert</i>
3	Sperrung des Platzes für den "normalen" Verkehr	2.000 €			2.000 €		<i>Erst nach Herstellung des Waldparkplatzes</i>

4	Neugestaltung der Platzbeleuchtung mit höherer Platzbeleuchtung und niedrigerer Beleuchtung rund ums Denkmal	21.500 €			21.500 €		<i>Noch nicht umgesetzt. Die Beleuchtung soll auch den Friedhofsweg bis zum Parkeingang beinhalten.</i>
5	Pflasterung des gesamten Platzes mit Torfbrandklinkern	28.000 €				28.000 €	Nicht erforderlich
6	Entfernung des umlaufenden Betonhochbordes und Ersatz durch Klinkerpflasterung	1.100 €		1.100 €			Nicht erforderlich
7	Ersatz der fehlenden Linden am Friedhofsweg	8.000 €		8.000 €			<i>Fertiggestellt</i>
8	Umgestaltung der Grünanlage am Denkmal	5.000 €		5.000 €			<i>Noch nicht beauftragt.</i>
9	Entfernung der vorhandenen Nadelgehölze und der Büsche zur Freistellung der Fassaden der Gebäude	3.000 €				3.000 €	<i>Zum Teil erledigt.</i>
10	Ersatz der Grundstückseinfriedigung an der Südseite als Metallzaun oder als Hecke	5.000 €			5.000 €		<i>Fertiggestellt</i>
11	Restaurierung des Zaunes entlang des Pastoreigartens	10.000 €	X				<i>Fertiggestellt</i>

Unabhängig von der zwischenzeitlichen Mehrwertsteuererhöhung sind durch teilweise größeren Arbeitsumfang die Maßnahmen nicht zu den damals veranschlagten Kosten durchzuführen gewesen. Auch gab es aus den Reihen der Ratsmitglieder den Wunsch mögliche weitere Maßnahmen im Ausschuss zu beraten. Hierzu hat die Gemeinderatsfraktion Bündnis 90/Grüne den als Anlage 1 beigefügten Antrag gestellt. Er befasst sich im Wesentlichen mit der Entfernung der Hochbordanlage und der Erweiterung des Platzes. Hierfür sind neben der Entfernung der Bordanlage und Ersatz durch Klinker (Maßnahme Nr. 6) die Natursteinpfosten und Ankerketten auszubauen und neu zu setzen.

Auf Nachfrage bei dem Baudenkmalpfleger hält er die Beseitigung der Hochbordanlage und die Angleichung der Rasenfläche für historisch korrekt. Ein Versetzen der Ketten zwecks Vergrößerung des Platzes ist nicht nachvollziehbar und wird von daher von ihm abgelehnt.

Die Maßnahmen Nr. 5 und 6 sollten bisher nicht durchgeführt werden. Im Zusammenhang mit der Umpflasterung der Platzfläche wurde jedoch ein größerer Umfang als zunächst geplant instand gesetzt. Die Nachpflanzung der Linden mit Rundbank ist bisher nicht abschließend behandelt worden.

Von den vorgesehenen Maßnahmen sind bisher nicht realisiert worden:

- Nachpflanzung im Bereich des Denkmals, Kosten ca. 8.200 €
- Beleuchtung des Platzes mit Schmuckleuchte, Kosten ca. 9.300 €

Bisher nicht vorgesehen und deswegen unberücksichtigt geblieben sind Kosten für eine Möblierung durch Bänke und Abfallkörbe. Soweit hier etwas anspruchsvollere Verwendung finden soll, so ist mit Kosten von ca. 2.000 € zu rechnen. Die neue Aufenthaltsqualität des Platzes soll durch die Anschaffung von Bänken aufgewertet werden und als Ersatz für die zwischenzeitlich entfernten Sitzgelegenheiten dienen.

Hinsichtlich der Beleuchtung ist bisher der Bodenstrahler vor dem Denkmal eingebaut worden. Obwohl als Leuchtmittel ein Warmton gewählt wurde, erscheint das Denkmal wegen der Patina in leicht grünlich-bläulichem Farbton. Ein Leuchtmittel, welches dieses kaschieren könnte, gibt es nicht. Die Platzbeleuchtung sollte zunächst mit einer Schmuckleuchte wie an der Oldenburger Straße erstellt werden. Diese Leuchten entsprechen aber eher denen einer Straßenlampe hinsichtlich des Lichtaustrittes. Hier wird nunmehr eine spezielle Platzleuchte vorgeschlagen. Die Leuchten sollten allerdings dann konsequent vom Denkmalsplatz bis zum Eingangstor des Schlossparks Verwendung finden. Zur Vorbereitung der Diskussion wird rechtzeitig vor der Sitzung eine Musterleuchte aufgestellt werden.

Folgende Maßnahmen wären noch durchzuführen und zu finanzieren:

Nachpflanzung im Bereich des Denkmals (Pos. 8)	8.200 €
Beleuchtung des Platzes und des Friedhofsweges (Pos. 4)	9.300 €
<u>Möblierung des Platzes (bisher nicht vorgesehen)</u>	<u>2.000 €</u>
Summe	19.500 €

Der Landkreis Ammerland als untere Verkehrsbehörde prüft die Belastung des Knotenpunktes Oldenburger Straße/Bahnhofstraße/Denkmalsplatz durch eine Knotenstromzählung. Ein Ergebnis liegt noch nicht vor. Soweit sich hinsichtlich der Lichtsignalanlage etwas ändern würde, kann dieses u.U. Auswirkungen auf den Eingangsbereich des Denkmalplatzes haben. Hierüber wird zu gegebener Zeit berichtet werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Als Ausgabereste stehen in 2008 nur noch 3.600 € zur Verfügung. Die fehlenden Mittel in Höhe von 15.900 € müssen außerplanmäßig bereitgestellt werden. Die Deckung erfolgt durch die Entnahme aus der Rücklage.

Anlagen:

- Anlage 1 – Antrag Bündnis 90/Grüne
- Anlage 2 – Planung – Variante 1

Gemeinderatsfraktion Rastede

Gerd Langhorst
Seilerweg 20
26180 Rastede-Südende

Telefon: 04402 /3306
Fax: 04402 /51230
Mobil: 0160 97749467

Email: gerd@langhorst.eu
www.gruene-rastede.de

Südende, den 16.10.2007

Grüne

Gemeinde Rastede
Herrn Bgm.
Dieter Decker
Rathaus
26180 Rastede

Antrag Denkmalplatz, weitere Umsetzung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Decker,

wie aus dem angehängten Antrag vom 31.12.2001 unserer Fraktion ersichtlich, sollte neben der Nachpflanzung von Linden am Friedhofsweg (inzwischen erledigt) an historischer Stelle eine Linde mit Rundsitzbank (entsprechend der im Rasteder Archiv vorhandenen Vorlage) gepflanzt werden.

Die Anpflanzung dieser Linde ist noch nicht abschließend beraten. Ich bitte um Beratung und Beschlussfassung.

Ein weiterer Antrag vom 21.11.2003 sah die sog. „Inwertsetzung des Denkmalplatzes“ vor. Diesem Antrag wurde mit Beauftragung einer Planung durch das Büro Angelis stattgegeben und ein mehrstufiger Umsetzungsplan beschlossen.

Aktuell ist die erste Maßnahme, das Neupflastern, abgeschlossen.

Leider sind m. E. die Möglichkeiten, die die Neupflasterung des Platzes, was Flächengewinn und zukünftige Nutzung angeht, nicht optimal genutzt worden, ich erinnere hier insbesondere an einen möglichen Weihnachtsmarkt u. dgl.

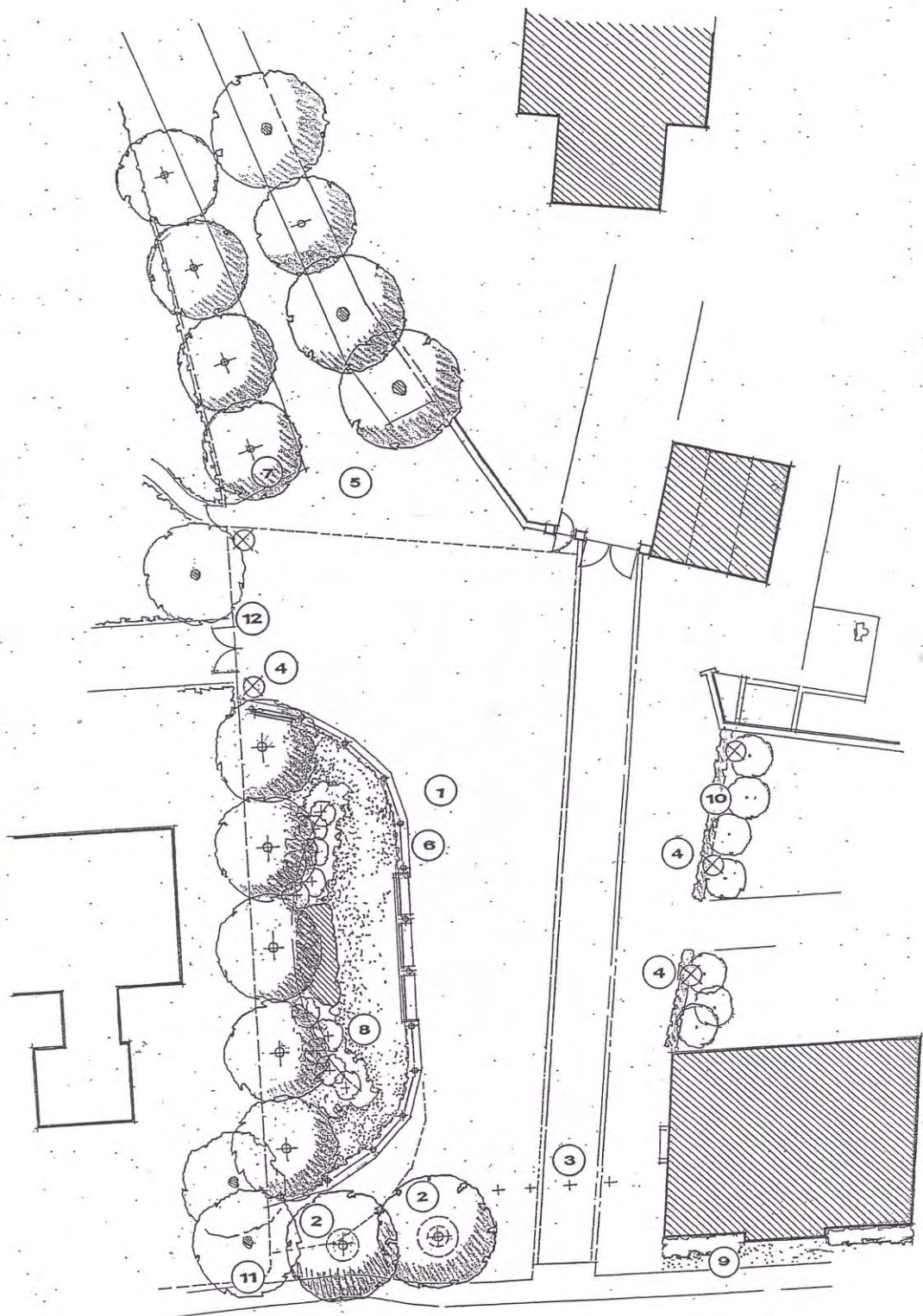
Wesentlicher Kritikpunkt der bisherigen Umsetzung ist, dass die das Denkmal umgebende Grünfläche nicht zu Gunsten von mehr Fläche entsprechend verkleinert wurde.

Eine Begrenzung des Denkmals durch die vorhandenen Sandsteinpfeiler und Ankerketten im Radius von ca. 4,50 m würde einen zusätzlichen Raumgewinn auf beiden Seiten des Denkmals ermöglichen, ohne das eigentliche Denkmal zu beeinträchtigen. Ich beantrage, beim weiteren Umsetzen der Neugestaltung diese Anregung zu berücksichtigen.

Die Werbetafel, die z. Z. in der Grünfläche steht, kann ihren Platz hinter dem renovierten Zaun auf dem Gelände der öffentlichen Toilette finden; hier wäre sogar Platz für zwei Tafeln.

Mit freundlichem Gruß,
gez. Gerd Langhorst





Planung – Variante I

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

Vorlage-Nr.: 2008/037

freigegeben am 25.03.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Datum: 13.03.2008

Energiebericht 2007

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.04.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.04.2008	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Energiebericht 2007 wird zur Kenntnis genommen.

Die Energieausweise werden als Verbrauchsausweise erstellt.

Sach- und Rechtslage:

Der Energiebericht 2007 wurde als CD verschickt. Bezüglich des Einsatzes von Fotovoltaikanlagen wird zur nächsten Sitzung des BauPIUmStA (voraussichtlich 26.05.2008) eine gesonderte Vorlage erstellt werden.

Die umfangreiche Anlage wird in der Sitzung am Beispiel des Rathauses erläutert werden.

Beim Vergleich mit dem Energiebericht 2006 ist zu beachten, dass nunmehr als Vergleichs- und Zielwerte die aktuelle VDI Richtlinie 3807 verwendet wurde und nicht mehr die zwischenzeitlich veralteten Werte der U.A.N..

Hinsichtlich der Erstellung der Energieausweise wird auf die in der Anlage gemachten Ausführungen verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen:

Zur Zeit keine

Anlagen:

Keine, CD wurde verschickt

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

Vorlage-Nr.: 2008/036

freigegeben am 25.03.2008

Stab

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

Datum: 12.03.2008

"Förderung junger Familien zum Erwerb von Altimmobilien"; Antrag Bündnis 90/Die Grünen

Beratungsfolge:

Status

Ö
N

Datum

07.04.2008
15.04.2008

Gremium

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Ohne.

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinderatsfraktion Bündnis 90/Die Grünen hat den als Anlage 1 beigelegten Antrag gestellt.

Aus Sicht der Verwaltung ergibt sich hierzu folgendes: Wie bekannt, ist im Frühjahr 2007 für die Gemeinde Rastede ein Gutachten über die Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Gemeinde Rastede bis zum Jahr 2020 erstellt worden. Mit diesem Gutachten wurde eine Prognose der Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung aufgezeigt sowie der mögliche Einfluss der Gemeinde auf diese Entwicklung dargestellt. Auf die Beschlussvorlage 2007/177 wird insoweit verwiesen.

Dabei hat sich gezeigt, dass der Alterungsprozess der Gesellschaft in Deutschland im Allgemeinen sowie der Gemeinde im Besonderen nicht nur eine kurzfristige, sondern vielmehr eine langfristige Entwicklung darstellt, die in der Gemeinde Rastede deutlich zu beobachten ist. Zwischenzeitlich sind es nicht mehr die sog. „jüngeren Jahrgänge“, sondern die Altersjahrgänge zwischen 35 und 47 Jahren diejenigen, die am stärksten besetzt sind. Diese Verschiebung der Altersstruktur zugunsten der Anteile älterer Menschen wird sich auch nach allen vorliegenden Erkenntnissen weiter fortsetzen.

Der statische Moment einer Bevölkerungsentwicklung ist ausgesprochen stark ausgeprägt, was bedeutet, dass die Gemeinde dem Grunde nach nicht und schon gar nicht kurzfristig Einfluss hierauf nehmen kann. Gleichwohl gehört die Gemeinde aus siedlungsstrukturellen Gründen nach der Wohnungsbestandsentwicklung des Landes Niedersachsen zu den Kommunen mit einer deutlich überdurchschnittlichen Wohnungsbautätigkeit.

Die demografische Entwicklung wird dazu führen, dass die Nachfrage nach Bauland bzw. Immobilien in der Gemeinde Rastede in den nächsten Jahren rückläufig sein wird. Die Bevölkerungsprognose geht davon aus, dass spätestens zum Jahr 2020 hin im gewissen Rahmen ein Konkurrenzangebot gegenüber den Neubauflächen durch Altimmobilien entgegenstehen wird.

Gleichzeitig wird in diesem Zeitraum die Situation eintreten, dass jeder vierte Einwohner das 65. Lebensjahr vollendet haben wird.

Überlegungen, dieser Entwicklung im Rahmen der gegebenen eigenen Möglichkeiten entgegenzuwirken bzw. Maßnahmen zu schaffen, die eine Anpassung an die zukünftige Situation erleichtern wird, ist deshalb vollumfänglich zuzustimmen.

Es wird darauf ankommen, frühzeitig die Innovations- und Leistungsfähigkeit der Gemeinde zu nutzen, um die für die Gemeinde interessanten Zielgruppen bei möglichst gleichmäßiger Verteilung der Altersgruppen anzuwerben und dauerhaft in der Gemeinde zu halten. Gleichwohl sollte man sich der Tatsache bewusst sein, dass aufgrund des Rückganges der Anzahl jüngerer Menschen ein bloßer Austausch von Altersgruppierungen prinzipiell nicht eintreten kann und wird.

Außerdem wird auf Dauer die Ausweisung von Neubaugebieten grundsätzlich nicht auszuschließen sein, da eine Teilklientel nur auf ein solches Angebot reflektieren wird.

Richtig scheint allerdings auch zu sein, dass zum Jahr 2020 hin ein deutlich größerer Markt für Gebrauchtimmobilien entsteht.

Es stellt sich also die Frage, ob und ggf. wie und für wen in den Markt eingegriffen werden soll durch Schaffung marktkonträrer Bedingungen.

Bei der Frage des „ob“ ist zunächst festzustellen, dass derzeit eine funktionierende Marktsituation besteht. Die Leerstände bewegen sich nach Erkenntnissen der ortsansässigen Makler sowie der Ammerländer Wohnungsgesellschaft in einem normalen Handelsspektrum.

Dies wird auch in den Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses des Katasteramtes deutlich, wonach das Angebot lediglich relativ leichten Schwankungen unterworfen ist. Zwar mag sich der Eindruck aufdrängen, dass der Leerstand in Rastede größer geworden ist; dies liegt aber nach allgemeiner Einschätzung eher an einer veränderten Werbungsform der Anbieter.

Außerdem lässt sich beobachten, dass die Preise im Gebrauchtimmobiliemarkt insbesondere gegenüber der Situation in den 90er Jahren nachgegeben haben. Auch hier kommt zum Ausdruck, dass die Marktelastizität gegeben ist und bei veränderten Angeboten - insbesondere auch von Neubaugebieten – der Preis für Gebrauchtimmobilien entsprechend rückläufig ist.

Auf Sicht wird es bei größerem Angebot bei gleichzeitig geringerer Nachfrage deshalb dazu kommen, dass der Restwert von Gebrauchtimmobilien sich nicht anders darstellen wird als dies bei allen Wirtschaftsgütern der Fall ist: das Objekt wird „verbraucht“ sein und ein Restwert wird aus dem Grundstückswert sowie den Anschlussbeiträgen an Ver- und Versorgungseinrichtungen bestehen.

Ob darüber hinaus eine wie auch immer geartete Finanzierungsunterstützung die Marktlage überhaupt beeinflussen kann, ist aus Sicht der Verwaltung eher fraglich. Die Erkenntnis über die Gewährung von Subventionen macht es eher wahrscheinlich, dass andere Gruppierungen – hier Hausverkäufer – durch einen veränderten Preis von dieser Subventionierung profitieren. Letztlich war dies auch ein Grund dafür, von der Eigenheimzulage Abstand zu nehmen.

Auch die Beobachtung entsprechender Programme anderer Kommunen vermittelt hierzu kein anderes Bild. Zum einen gewähren diese Kommunen häufig finanzielle Unterstützung lediglich beim Ankauf gemeindeeigener Grundstücke, zum anderen wollte man einen vermeintlichen Nachteil aus dem Wegfall der Eigenheimzulage auf Ortsebene egalisieren. Eine ernsthafte Evaluation zur Überprüfung der Situation hat dem Grunde nach aber nicht stattgefunden.

Bezüglich des „wie“ bzw. „wem“ stellt sich die Frage, wer durch diese Mittel erreicht wird bzw. erreicht werden soll. Soll das Programm auch darauf abzielen, den zukünftigen Flächenverbrauch durch geringere Flächenausweisung für neue Wohnquartiere (die ja ohnehin bevölkerungsstrukturell abnehmende Tendenz haben) zu verhindern, müsste prinzipiell jeder Erwerber einer gebrauchten Immobilie gefördert werden.

Bei der Förderung von jüngeren Familien mit Kindern ist die Qualität des Förderrahmens nicht abschätzbar. Dies gilt sowohl bezogen auf die finanzielle Situation der Familie als auch den Finanzierungseffekt in Bezug auf den Kaufpreis. Unterstellt man, dass die Immobilie im Wesentlichen neu errichtet werden muss, würde ein entsprechender Zuschuss dem Grunde nach nicht mehr als die Nebenkosten beim Erwerb abdecken. Unter Umständen würde sich der gewollte Finanzierungseffekt auf einen Mitnahmeeffekt beschränken.

Verfolgt man die einschlägige Berichterstattung zur Frage, welche Ansiedlungsvoraussetzungen gerade für junge Familien bedeutsam sind, wird deutlich, dass nicht in erster Linie die Preissituation den Ausschlag gibt, sondern vielmehr die Attraktivität der Wohnumgebung.

Es erscheint deshalb eher sinnvoll, die Qualität des Wohnstandortes generationsgerecht auszubilden. Zukünftig werden junge Familien noch stärker als bisher bei der Wahl ihres Wohnstandortes darauf achten, ob die Rahmenbedingungen des Wohnumfeldes in ihr Lebenskonzept passen. In erster Linie werden infrastrukturelle Rahmenbedingungen auf dem Prüfstand dieser Zielgruppe stehen. Betreuungs- und Bildungsangebote, öffentliche Einrichtungen, Freizeit- und Erlebniswert, Anbindung an Oberzentren mit entsprechendem Verkehrsangebot machen letztlich die Qualität des eigenen Lebensumfeldes aus. Insoweit erklärt sich auch der „Zuzugsüberschuss“ von jüngeren Familien in den vergangenen Jahren.

Bezüglich der Beratung bei Altbausanierung insbesondere unter Berücksichtigung energetischer Belange sei darauf hingewiesen, dass das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) die Vorortberatung zur sparsamen und rationellen Energieverwendung in Wohngebäuden bereits heute mit einem Zuschuss in Höhe von 175,00 Euro für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 250,00 Euro für Wohnhäuser mit mindestens 3 Wohneinheiten fördert. Antragsteller ist der jeweils beauftragte Energieberater, der laut der Beraterliste des BAFA anerkannt sein muss. In dieser Liste sind alle antragsberechtigten Energieberater der hiesigen Region aufgeführt. Diese Liste kann auch bei den örtlichen Verbraucherzentralen eingesehen werden. Darüber hinaus werden Altbausanierungen auch umfangreich über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Bank) gefördert.

Umfangreiche Informationen sind hierzu bereits durch die entsprechenden Vergabestellen zur Verfügung gestellt worden und im Internet einsehbar.

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen hängen vom jeweiligen Beschluss ab.

Anlagen:

Antrag Bündnis 90 / Die Grünen „Förderung junger Familien zum Erwerb von Alt-immobilien“.

Gemeinderatsfraktion Rastede

Michael Köver

Gemeinde Rastede
Herrn BM Dieter Decker
Rathaus

Wilhelmshavener Str. 417a
26180 Rastede

Telefon: 04454-8403

Email: michael.koever@t-online.de
www.gruene-rastede.de

Bekhausen, den 15.01.2008

Grüne

Antrag

„Förderung junger Familien zum Erwerb von Altimmobilien“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Decker,

die Fraktion Bündnis90/DIE Grünen beantragt, ab dem Haushaltsjahr 2009 ein neues Programm zur Förderung junger Familien zum Erwerb einer Altimmobilie einzuführen.

Mit einem derartigen Förderprogramm sollen 4 Ziele kumulativ verfolgt werden:

- Steigerung der Attraktivität Rastedes zur (Neu-)Ansiedlung junger Familien;
- Erleichterung des Erwerbes einer Wohnimmobilie für junge Familien und damit langfristige Bindung junger Familien an den Ort;
- Beschleunigung des Verjüngungsprozesses älterer Wohnquartiere, indem gezielt der Erwerb älterer Wohnimmobilien erleichtert wird;
- Senkung des zukünftigen Flächenverbrauches durch geringere Flächenausweisung für neue Wohnquartiere.

Die aktuelle Diskussion um die Entwicklung eines neuen Baugebietes in Loy oder auch die Ausweisung eines Baugebietes in Hankhausen hat gezeigt, dass auch in unserer Gemeinde die Ausweisung neuer Baugebiete zunehmend auf Interessen- und Nutzungskonflikte im Planungsraum stößt. Zudem sind einer ständigen Ausweitung der Siedlungsgebiete natürliche, landschafts- und umweltschutzrechtliche Grenzen gesetzt.

Mit den noch zur Verfügung stehenden potenziellen Siedlungsflächen sollte zudem generell zurückhaltend umgegangen werden, um zukünftigen Generationen überhaupt Gestaltungsmöglichkeiten zu erhalten.

Andererseits ist in einigen Wohnquartieren mit guter Infrastruktur und Ortslage eine deutliche Verschiebung der



Altersstruktur zu erkennen. Die Gemeinden Rastede und Bad Zwischenahn gehören zu den Gemeinden mit dem höchsten Altersdurchschnitt des Ammerlandes. In einigen Straßenzügen fehlen Kinder bereits vollständig mit Folgen für die Einzugsgebiete von Kindertagesstätten und Schulen.

Des Weiteren hat die jüngste Einwohnerentwicklungsstudie belegt, dass mit einer abnehmenden Einwohnerzahl in der Gemeinde für die kommenden Jahre zu rechnen ist, auch wenn das sog. „Aktiv-Szenario“ umgesetzt werden sollte, das bekanntlich auch die weitere Ausweisung von Baugebieten in den Außenbereichen beinhaltet.

Aus diesen Gründen muss es im elementaren Interesse der Gemeinde liegen, gerade in überalterten Wohnquartieren jüngere Familien anzusiedeln. Dieser wünschenswerte Prozess kann gezielt beschleunigt und gesteuert werden, indem gerade der Erwerb einer Altimmoblie in guter Ortslage gegenüber der Errichtung eines Neubaus für jüngere Familien interessanter wird.

Die Eckpunkte eines derartigen Förderprogrammes müssen der finanziellen Gesamtsituation unserer Gemeinde Rechnung tragen.

Als Diskussionsgrundlage schlagen wir folgende Vorgaben vor:

- gefördert werden sollen junge Familien mit Kindern im schulpflichtigen Alter oder jünger;
- der Förderbetrag je Kind beträgt 5000 €;
- das Förderprogramm wird erstmalig mit dem Betrag von 200.000 € für 2009 aufgelegt;
- unter einer Altimmoblie im Sinne des Programmes werden Wohnhäuser und Eigentumswohnungen ab Baujahr 1980 und älter verstanden.

Idealerweise soll das Förderprogramm mit entsprechender fachlicher Beratung und Informationen zur Altbausanierung ergänzt werden. Daher soll das Förderprogramm einen Beratungsgutschein zur Altbausanierung vor allem unter Energie einsparenden Gesichtspunkten vorsehen. Dieser Gutschein soll bei örtlichen zertifizierten Energieberatern einlösbar sein.

Das Förderangebot abrunden soll zudem eine zu erstellende Broschüre, die in der Sanierung erfahrene Architekten und Fachfirmen aus Rastede oder der näheren Umgebung auflistet, welche derartige Arbeiten anbieten.

Mit freundlichen Grüßen



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

Vorlage-Nr.: 2008/035

freigegeben am 25.03.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Datum: 11.03.2008

Fortschreibung Dorferneuerungsprogramm

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.04.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.04.2008	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Aufnahme des Ortes Hahn-Lehmden in das Dorferneuerungsprogramm wird beantragt.

Sach- und Rechtslage:

Seitens der GLL Oldenburg ist dem Landkreis Ammerland mitgeteilt worden, dass die Fortschreibung des Dorferneuerungsprogrammes erfolgt. Der Landkreis hat die kreisangehörigen Gemeinden beteiligt und um Vorschläge gebeten.

Die Maßnahmen in Loy/Barghorn sind seit Jahren abgeschlossen und für Hahn-Lehmden wurde bereits 1984 eine Aufnahme in das Programm beantragt.

Der OBV Hahn-Lehmden hatte 2005 verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes von Hahn-Lehmden beantragt. Beschlossen wurde zunächst das Land Niedersachsen zur Aufnahme einer Überplanung der Ortsdurchfahrten Wilhelmshavener Straße und Wiefelsteder Straße zu bewegen. Die Landesbehörde für Straßen und Verkehr hat, wie auch bereits zwischenzeitlich berichtet, mitgeteilt, dass eine Überplanung der Ortsdurchfahrten nicht beabsichtigt ist.

Der Landkreis Ammerland, Amt für Kreisentwicklung, hält eine erneute Beantragung für Hahn-Lehmden zur Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm für zweckmäßig und würde den Antrag unterstützen. Seitens der GLL Oldenburg ist vorgesehen, im Juni 2008 über die Aufnahme in das Förderprogramm zu entscheiden.

Die Anträge des OBV Hahn-Lehmden aus 2005 könnten eine erste Grundlage für ein solches Förderprogramm sein. Es wird notwendig werden die Maßnahmen und Projekte durch ein Planungsbüro begleiten zu lassen und eine Zielvorstellung für die Entwicklung des Ortes Hahn-Lehmden zu entwickeln. Das Verfahren würde analog der Erstellung des ersten Dorfentwicklungsplanes durchzuführen sein.

Die Verwaltung verspricht sich durch die Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm eine Chance zur städtebaulichen Verbesserung und Entwicklung des Ortes und eine Festigung der bestehenden Infrastruktur.

Sollte im Rahmen der Beratungen die Durchführung von Maßnahmen über das Dorferneuerungsprogramm nicht sinnvoll erscheinen, so könnte der Antrag schadlos zurückgezogen werden.

Sofern Hahn-Lehmden in das Dorferneuerungsprogramm aufgenommen wird, könnten in 2008 die vorbereitenden Arbeiten, wie Bildung der Beratungsgremien vor Ort, begonnen werden. Für 2009 wären dann Mittel für die Einschaltung eines Planers zu berücksichtigen.

Finanzielle Auswirkungen:

Zurzeit sind für das Haushaltsjahr 2009 Planungskosten im Investitionsplan vorgesehen. Mittel für die Durchführung von Planungen sind zu den Haushaltsplanberatungen 2009 ggfs. exakt zu ermitteln.

Anlagen:

keine