

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

52. Flächennutzungsplanänderung „Niedersächsische Akademie für Brand- und Katastrophenschutz (NABK) – Standort Loy“

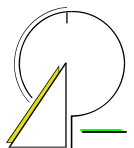
frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

03.08.2011



Träger öffentlicher Belange

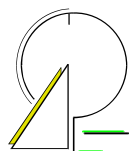
von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
2. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
3. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake



Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	
Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit dieser 52. Flächennutzungsplanänderung ist eine Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung WST 78 "Rasteder Geestrand". Meine Untere Naturschutzbehörde stellt diese Befreiung in Aussicht, wenn ihr geeignete Kompensationsmaßnahmen nach Abstimmung mit ihr nachgewiesen werden und artenschutzrechtliche Belange dieser Planung nicht entgegenstehen. Ein Großteil der durch den Parkplatz beanspruchten Fläche, der auf Ebene der qualifizierten Bauleitplanung festgesetzt werden soll, ist bereits Aufforstungsfläche zur Kompensation der 38. Flächennutzungsplanänderung, Teilbereich 3 (Bebauungsplan Nr. 86). Darüber hinaus werden durch die geplante Bebauung zusätzliche Waldflächen in Anspruch genommen. Es ist daher eine geeignete Ersatzaufforstung nachzuweisen und sicherzustellen, dass diese Ersatzaufforstung auch umgehend erfolgt, da die überplante Kompensationsfläche Ersatz für bereits beseitigte Waldflächen ist. Hierzu ist von der Gemeinde rechtzeitig vor Feststellungsbeschluss eine entsprechende Verpflichtungserklärung vorzulegen. Auch dies ist Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit dieser 52. Flächennutzungsplanänderung. Außerdem sollen durch die mit dieser Planung ermöglichte Bebauung ca. 1400 m² des Biototyps WLM in Anspruch genommen werden, so dass 12.118 m² (statt 13.518 m²) mit der Folge eines Flächenwertes von 60.590 Wertpunkten zu berücksichtigen sind. Die Eingriffsbilanzierung ist zu überarbeiten. Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 14.07.2011 bzw. der Planfeststellungsbeschluss zur Ortsumgehung Loy (B 211) sind zu beachten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der parallel aufgestellten verbindlichen Bauleitplanung werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Die Gemeinde wird die zur vollständigen Kompensation erforderliche Ausgleichsfläche inkl. durchzuführenden Maßnahmen rechtzeitig vor dem Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung bzw. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes nachweisen. Ferner werden nach Abschluss der faunistischen Kartierungen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG geprüft. Dieser Sachverhalt wird im Weiteren im Umweltbericht detailliert beschrieben. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgewogen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgewogen. Dem Hinweis wird gefolgt. Die Unterlagen zum Planfeststellungsbeschluss (31.08.2010) sowie die seitens der NLStbV vorgelegten Änderungen werden im Weiteren berücksichtigt. Hieraus ergeben sich keine Änderungen der Darstellungen in der Flächennutzungsplanänderung. Im Bebauungsplan erfolgt eine kleinflächige Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Meine Untere Denkmalschutzbehörde weist auf vorhandene Baudenkmale hin (s. Anlage). Auf Ebene dieser vorbereitenden Bauleitplanung sollte eine Sonderbaufläche (statt eines Sondergebietes) wie folgt dargestellt werden: "S NABK" mit der Planzeichenerklärung "Sonderbaufläche, Zweckbestimmung: Niedersächsische Akademie für Brand- und Katastrophenschutz - Standort Loy". Die Umweltprüfung wurde auf die parallele verbindliche Bauleitplanung abgeschichtet. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung verweise ich deshalb zusätzlich auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. 94. Ich bitte darum, die Verfahrensleiste zu korrigieren (die Wirksamkeit wird mit Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland erlangt; die Auslegung der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist zu dokumentieren). Die Planzeichnung ist noch um einen Hinweis auf die BauNVO 1990 zu ergänzen.	in den Randbereichen. Dem Hinweis wird gefolgt, die Baudenkmale werden entsprechend dem vorliegenden Denkmalkataster eingetragen und gem. § 5 (4) BauGB nachrichtlich übernommen. Dem Hinweis wird gefolgt. Das Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO wird in eine Sonderbaufläche (S) gem. § 1 (1) Nr. 4 BauGB geändert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen werden im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 94 bearbeitet. Dem Hinweis wird gefolgt, die Verfahrensleiste wird angepasst. Dem Hinweis wird gefolgt.
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg	
Der Geltungsbereich o. g. Bauleitpläne grenzt an die B 211 außerhalb einer gem. § 5 (4) FStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Der betroffene Streckenabschnitt der B 211 liegt innerhalb der mit Datum vom 31.08.2010, Az.: 3323H-31027-01/09, von der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr planfestgestellten Maßnahme „Neubau der Bundesstraße 211 Ortsumgehung Loyerberg von Bau-km 0+000 bis Bau-km 2+379,056 in der Gemarkung Rastede, Landkreis Ammerland". Die Belange der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr,	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Geschäftsbereich Oldenburg (NLStbV-OL) sind betroffen. Folgendes ist zu beachten: 1. Für den Neubau der B 211 werden Flächen der Nieders. Landesfeuerwehrschiule Loy, bzw. deren Nachfolgeeinrichtung "Nds. Akademie für Brand- und Katastrophenschutz (NABK) - Standort Loy" in Anspruch zu nehmen sein. Benötigt werden diese insbesondere für die Zufahrt von der B 211 zur NABK, da für die Zufahrt im Zuge der 8 211 ein Linksabbiegestreifen einzubauen sein wird und für die Verlegung einer Bushaltestelle. Diese Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes. Im Bebauungsplanentwurf ist der planfestgestellte Neubau der B 211 gänzlich unberücksichtigt geblieben und die erforderliche Anpassung an den Planfeststellungsbeschluss hat nicht stattgefunden. Der Bebauungsplanentwurf ist zu überarbeiten. Anliegend übersende ich einen Lageplan vom 01.04.2010, in dem die aus dem Planfeststellungsverfahren resultierenden Änderungen zur Einwendung/Stellungnahme der Nds. Landesfeuerwehrschiule Loy / Äußerung der Straßenbauverwaltung gegenüber dem Lageplan (Unterlage 7, Blatt 1 der Planfeststellungsunterlagen) dargestellt sind, zu weiteren Verwendung. Die Planfeststellungsunterlagen und der Planfeststellungsbeschluss liegen der Gemeinde vor. 2. Sämtliche Kosten, die aus dem Einbau des Linksabbiegestreifens für die Nutzung der Zufahrt entstehen, sind von der NABK zu tragen. Dies betrifft auch die Ersatzpflanzungen auf dem Gelände der NABK für die zu beseitigenden Gehölze (vgl. anliegenden Lageplan). Ich bitte, mögliche Standorte für die Ersatzpflanzung anzugeben. 3. Das Plangebiet ist durch die vom Verkehr auf der B 211 ausgehenden Schallemissionen belastet. Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind im Bebauungsplanentwurf nicht berücksichtigt worden. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf die Unterlage 11 der Planfeststellungsunterlagen. Aus dem geplanten Baugebiet bestehen keine Ansprüche wegen der von der B 211 ausgehenden Emissionen. Ich bitte, einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes auf-	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Unterlagen zum Planfeststellungsbeschluss (31.08.2010) sowie die seitens der NLStbV vorgelegten Änderungen werden im Weiteren berücksichtigt. Hieraus ergeben sich keine Änderungen der Darstellungen in der Flächennutzungsplanänderung. Im Bebauungsplan erfolgt eine kleinflächige Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche in den Randbereichen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die durch die planfestgestellten Maßnahmen zur Umlegung der B 211 entstehenden Kosten bzw. die Regelung der Ersatzpflanzungen sind nicht Inhalt der vorliegenden Bauleitplanung. Dem Hinweis wird gefolgt. Die aus der Unterlage 11 des Planfeststellungsverfahrens (Schalltechnische Untersuchung für den Neubau der Ortsumgehung Loyerberg des Büros ZECH, 08.05.2009) ersichtlichen Schallimmissionen werden im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt. Konkrete Maßnahmen zum Schallschutz werden im Rahmen des Bebauungsplanes getroffen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
zunehmen. 4. Entlang der B 211 sind die Bestimmungen des § 9 (1) FStrG zu beachten. Eine evtl. Anbindung des geplanten Parkplatzes an den westlich gelegenen Wirtschaftsweg mit Anbindung an die B 211 ist nicht zulässig. Ich bitte daher, entlang der westlichen Grenze des Parkplatzes das Planzeichen "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" nachzutragen. Der Parkplatz: ist mit einer lückenlosen festen Einfriedigung zu versehen, wenn nicht durch andere Maßnahmen eine direkte Erschließung verhindert wird. Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitpläne. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitpläne einschließlich Begründung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake	
Wir haben von der o. g. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede Kenntnis genommen. Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung der Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken. Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488/845211 in der Örtlichkeit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine	Die Hinweise zum Leitungsnetz des OOWV werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanungen berücksichtigt.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.		