



Gemeinde Rastede (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7)
Abwägung der Anregungen im Rahmen
der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
1	Kabel Deutschland Nessestraße 1a 26789 Leer 16. April 2003	<p>Wir bedanken uns für die Information über die Planung vom 04.04.03.</p> <p>Im Planbereich liegen Anlagen der Kabel Niedersachsen/Bremen, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert, verlegt oder gesichert werden müssen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns so früh wie möglich, mindestens jedoch 2 Monate vor Baubeginn, zu informieren, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.</p>	Die Hinweis werden zur Kenntnis genommen.
2	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 17. April 2003	<p>Wir haben von der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Kenntnis genommen.</p> <p>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 keine Bedenken.</p> <p>Sollte eine Rohrnetzerweiterung notwendig werden, kann diese nur auf Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der allgemeinen Preisregelung des OOWV durchgeführt werden.</p>	Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft nach Darstellung des OOWV eine 32-PE-HD Leitung im südlichen Teilbereich. In die Planunterlagen wird ein Hinweis zum Bestand der Leitung aufgenommen. Die Sicherung der Leitung erfolgt im Zuge der Vorhabenrealisierung in Abstimmung mit dem Versorgungsträger durch den Vorhabenträger.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Rohrnetzmeister Kutscher von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Telefon 04488/845211 in der Örtlichkeit an.	
3	VBN Otto-Lilienthal-Straße 23 28199 Bremen 10. April 2003	<p>Zum o.g. Planungsverfahren bestehen unsererseits keine Bedenken. Es wäre allerdings wünschenswert, wenn die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr Erwähnung fände.</p> <p>Das betreffende Gebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Bahnhof Rastede“. Von hier aus besteht die Möglichkeit, mit der SPNV-Linie R9 das Oberzentrum Oldenburg zu erreichen. Des weiteren wird die Haltestelle von den Linien 336, 340, 341, 342, 343, 344, 370 und 371 bedient. Sie verbinden das Plangebiet sowohl mit den im Umland gelegenen Gemeindeteilen (Linien 336, 341, 342, 343, 344, 370 und 371) als auch mit dem Oberzentrum Oldenburg (Linie 340).</p> <p>Allerdings sind die Linien 336, 341, 343 und 344 überwiegend auf den Schülerverkehr ausgerichtet.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und redaktionell in den Planunterlagen ergänzt.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
4	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 06. Mai 2003	<p>Der Landkreis Ammerland teilt zu vorgenanntem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 folgendes mit:</p> <p>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass die fehlenden Kompensationswerteinheiten vor Satzungsbeschluss nachzuweisen sind.</p> <p>Anlass und Ziel der Planung ist der Begründung zufolge die beabsichtigte Errichtung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes eines privaten Vorhabenträgers in Rastede.</p> <p>Der Vorhabenträger betreibt derzeit eine Straßen- und Tiefbaufirma an der Metjendorfer Landstraße 166 in Rastede. Baugenehmigungen liegen hierfür nach unserem Kenntnisstand nicht vor.</p> <p>An der Metjendorfer Landstraße 166 befindet sich auch das Wohngebäude des Herrn Bruns. Mit Bauscheinnummer B 1225/88 war im Jahr 1992 die Genehmigung zum Wiederaufbau eines durch Brand zerstörten Wohnhauses sowie Neubau eines Nebengebäudes für Pkw, Boot sowie Geräte ergangen.</p> <p>Nunmehr ist die vorgenannte Errichtung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes im Hauptort Rastede auf einem 4.640 m² großen Plangebietes östlich des Tannenweges beabsichtigt.</p> <p>Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet auch die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses sowie einer weiteren Wohnung. Fraglich ist daher, was mit dem im Außenbereich befindlichen Gebäude an der Metjendorfer Landstraße 166 weiterhin beabsichtigt ist.</p>	<p>Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden vor Satzungsbeschluss nachgewiesen. Die Sicherung der Flächen und Maßnahmen erfolgt im Zuge des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Entsprechend der vom Vorhabenträger vorgelegten Projektbeschreibung soll der nebenstehend angesprochene Straßen- und Tiefbaubetrieb an der Metjendorfer Straße unverändert erhalten bleiben. Mit dem Vorhaben sollen die Grundlagen für einen neuen Betrieb im Bereich des Garten- und Landschaftsbaus geschaffen werden. Dieses Angebot läuft derzeit am Standort Metjendorfer Straße nur als Nebenangebot. Zukünftig soll sich daraus jedoch ein eigenständiger Betrieb entwickeln. Dieser Betrieb soll vom Sohn des Vorhabenträgers geleitet werden, der über die entsprechende Ausbildung und Qualifikation als Garten- und Landschaftsbauer verfügt. Ein Ausbau am vorhandenen Standort ist aufgrund der zur Verfügung stehenden Baulichkeiten und Flächen nicht möglich. Darüber hinaus soll der Betriebsstandort auch eine größere Nähe zum Kunden (d.h. den Hauptsiedlungsgebieten der Gemeinde) erhalten.</p> <p>Das zum Vorhaben gehörige Betriebsleiterwohnhaus soll vom Sohn als Betriebsleiter des Garten- und Landschaftsbaubetriebes bezogen werden. In dem vorhandenen Gebäude im Vorhabengebiet soll eine Mitarbeiterwohnung für einen Mitarbeiter des Garten- und Landschaftsbaubetriebes unmittelbar am Standort der Betriebsstätte geschaffen werden. Diese Wohnung soll oberhalb des Erdgeschosses eingerichtet werden. Im Erdgeschossbereich, der über eine Grundfläche von ca. 260 qm verfügt, werden die Betriebsbeinrichtungen, d.h. Geräte- und Zubehörteile gelagert, sowie ein Mitarbeiterraum (Aufenthaltsraum mit Toilette) eingerichtet. Die Flächen sind ausreichend dimensioniert, da die Betriebstätigkeit überwiegend auf den jeweiligen Baustellen stattfindet. Die erforderlichen Materialien werden überwiegend unmittelbar angeliefert, so dass keine großvolumigen Lagerkapazitäten, z.B. für Steine, Pflanzen benötigt werden.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlußempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Dieses bitten wir, im Rahmen der Begründung ausführlich darzulegen und auch nachvollziehbar zu erläutern, welche Betriebsteile des vorhandenen Betriebes an welchen Standorten weiterführt werden sollen. Diese Ergänzungen müssen für eine plausible, nachvollziehbar städtebauliche Begründung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen.</p> <p>In diesem Zusammenhang bitten wir auch, die Erforderlichkeit einer weiteren Wohnung auf dem Betriebsgelände darzulegen und mitzuteilen, wo insgesamt Gerätschaften, aber auch Fahrzeuge, die für einen derartigen Betrieb unabdingbar sind, untergebracht werden sollen. Das, wie aus der Begründung hervorgehend, stark renovierungsbedürftige Wohngebäude, welches im Erdgeschoss als Nutzfläche für Geräte und Zubehörteile genutzt werden soll, erscheint hierfür nicht ausreichend.</p> <p>Seitens der Unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass sich in einer Entfernung von rd. 100 - 200 m nördlich des Bereiches zwei Altablagerungen befinden. Diese sind in der anliegenden Übersichtskarte im einzelnen dargestellt.</p> <p>Seitens der Unteren Straßenverkehrsbehörde werden zu dem Vorhaben keine Bedenken erhoben. Die vorgesehenen neuen Parkplätze für Besucher und Personal erscheinen für die Aufnahme des Besucheraufkommens jedoch kaum ausreichend. Es sollte daher eine angemessene Anzahl Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück vorgesehen werden.</p>	<p>An Betriebsfahrzeugen stehen 2 Fahrzeuge mit jeweils 3,5 t zul. Gesamtgewicht und ein Klein LKW mit 7,5 t zul. Gesamtgewicht zur Verfügung. Die Fahrzeuge werden benötigt, um die Mitarbeiter und die erforderlichen Werkzeuge zu den Baustellen zu befördern. Die drei Fahrzeuge können auf dem Betriebsgelände geparkt werden. Hierfür sind entsprechende Stellplätze vorgesehen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und redaktionell in die Planunterlagen eingestellt. Nach vorliegender Datenlage sind der Gemeinde keine Konflikte zwischen den Altablagerungen und der Realisierung des Vorhabens im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bekannt.</p> <p>Gemäß Projektbeschreibung rechnet der Vorhabenträger mit ca. 20-50 Kundenbesuchen pro Jahr. Aufgrund dieser relativ geringen Frequenz sind die vorgesehenen Stellplätze ausreichend dimensioniert.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
<p>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. NLWK, Brake, Schreiben vom 07. April 20032. Deutsche Telekom AG, Schreiben vom 16. April 20033. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 14. April 20034. Straßenbauamt Oldenburg, Schreiben vom 09. April 20035. IHK, Schreiben vom 02. Mai 20036. Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Schreiben vom 30. April 20037. Entwässerungsverband Jade, Schreiben vom 05. Mai 2003			



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
1	Frau Benz 07. April 2003	<p>Vermerk:</p> <p>Die Unterzeichnerin erkundigte sich telefonisch am 07.04.2003 bei Frau Cornelia Benz, Pension Haus Waldblick, Tannenweg in Rastede, inwieweit ihr Beherbergungsbetrieb von Busreisenden bzw. Bussen frequentiert wird.</p> <p>Frau Benz erklärte, dass ihre Pension lediglich sieben Zimmer beinhalte und daher selten Busreisende anreisen würden. Zu den internationalen Musiktagen in Rastede kommt es vor, dass Busfahrer bei ihr einquartiert werden - die Fahrzeuge werden auf den Parkplätzen bei der Fa. Brötje, August-Brötje-Straße und Fa. Extra, Raiffeisenstraße, abgestellt.</p> <p>Weiterhin verdeutlicht Frau Benz, dass es keinerlei Möglichkeit gäbe, dass Busse in den Tannenweg einfahren, da der Weg sehr schmal ist und es keine Wendemöglichkeit gibt. Selbst das Ölfahrzeug der Raiffeisenwarengenossenschaft habe Probleme beim Durchqueren des Tannenweges.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch das Vorhaben werden im Bereich des Tannenweges keine wesentlichen zusätzlichen Verkehrsbelastungen entstehen. Es ist davon auszugehen, dass die drei Betriebsfahrzeuge jeweils maximal durchschnittlich 3 mal den Tannenweg pro Tag befahren. Weiterhin sind durch Kundenverkehre ca. 40 bis 100 Fahrten pro Jahr zu erwarten. Diese geringen Frequenzen resultieren aus dem Umstand, daß am Betriebsstandort keine Pflanzen oder sonstige Materialien an Kunden unmittelbar verkauft werden, sondern der Betriebsstandort lediglich für Kundengespräche und Präsentationen genutzt wird. Zusätzlich sind die Fahrten der Betriebsleiter und Mitarbeiter zu berücksichtigen.</p> <p>Um einen reibungslosen Verkehrsablauf zu gewährleisten, besteht die Möglichkeit zur Einrichtung von zwei Ausweichstellen im Bereich des Tannenweges. Hierdurch würde eine Verbesserung der Verkehrssituation für alle Verkehrsteilnehmer entstehen. Die Ausweichstellen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im öffentlichen Straßenraum des Tannenweges. Zur Umsetzung der Ausweichstellen erfolgen entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde.</p>