

**Gemeinde Rastede(Bebauungsplan Nr. 49 A "Loy, Teilbereich zwischen Florianstraße und Kamphof")**  
**Abwägung der Anregungen und Hinweise im Rahmen**  
**der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlußempfehlung
1	OOWV Brake Georgstraße 4 26919 Brake 15.04.2003	<p>wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>Das ausgewiesene Plangebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrmeterweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchen Umfang dieser Erweiterung durchgeführt wird, müssen Gemeinde und OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Die geplanten Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist.</p> <p>Um das ständige Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach der Bebauung der Grundstücke bepflanzt werden. Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Im Interesse des der Gemeinde obliegenden öffentlichen Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten richten sich nach den bestehenden Verträgen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, beziehen sich inhaltlich jedoch auf die nachfolgende Erschließungsplanung.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung des genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	
2	VBN Otto-Lillienthal-Str. 23 28199 Bremen 10.04.2003	<p>Zum o.g. Planungsverfahren bestehen unsererseits keine Bedenken. Es wäre jedoch wünschenswert, wenn die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr Erwähnung fände.</p> <p>Das betreffende Gebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Feuerwachsule“, die von den Linien 342 und 440 bedient wird. Die Linie 440 verbindet das Plangebiet mit dem Oberzentrum Oldenburg, dem Mittelzentrum Brake und dem Fähranleger Blexen, von wo aus die Möglichkeit besteht, mit der Weserfähre zum Oberzentrum Bremerhaven zu gelangen. Die Linie 342 verkehrt nach Rastede. Die Linie 342 ist überwiegend auf den Schülerverkehr ausgerichtet.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und redaktionell in den Planunterlagen ergänzt.
3	Kabel Deutschland Postfach 3260 30032 Hannover 16.04.2003	<p>Wir bedanken uns für die Information über die Planung vom 04.04.2003.</p> <p>Eine Versorgung des Plangebietes mit Kabelanschluss ist möglich.</p> <p>Der Ausbau des Gebietes ist in der Regel nur durch Zahlung eines Investitionskostenzuschusses wirtschaftlich vertretbar. Für unsere Berechnungen bitten wir deshalb möglichst früh uns genauere Angaben zur Art der Bebauung und zur Grundstückseinteilung zukommen zu lassen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, beziehen sich inhaltlich jedoch auf die nachfolgende Erschließungsplanung zu dem Baugebiet.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
4	Landkreis Ammerland 26653 Westerstede 30.04.2003	<p>Der Landkreis Ammerland nimmt Bezug auf das dortige Schreiben vom 02.04.2003 und teilt zu vorgenannten Bebauungsplan folgendes mit:</p> <p>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass die fehlenden Kompensationswerteinheiten im Flächenpool der Gemeinde nachzuweisen sind.</p> <p>Bei der Bewertung des möglichen Eingriffs ist aber das gleiche Modell für die Eingriffsregelung zu verwenden wie bei der Bewertung der Flächen für den Flächenpool der Gemeinde.</p> <p>Seitens der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen den vorgenannten Bebauungsplan keine Bedenken.</p> <p>Die Entwässerungsplanung sieht den Anschluss an das bestehende Regenwasserkanalnetz vor. Zur Drosselung der Abflüsse ist ein Regenrückhaltekanal in dem neuen Gebiet zu verlegen.</p> <p>Sofern bestehende Entwässerungsgräben im Rahmen der Erschließung des Gebietes aufgehoben und verfüllt werden, ist der damit verbundene Eingriff nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz in der Bilanzierung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und auszugleichen.</p> <p>Abschließend wird um Beachtung der Stellungnahme des OOWV vom 04.04.2003 gebeten.</p>	<p>Die erforderlichen externen Kompensationsflächen werden im laufenden Verfahren in die Planunterlagen eingestellt. Die Gemeinde Rastede realisiert die Kompensationsanforderungen im Flächenpool Ipwegermoor. Auf den Flurstücken 3/2, 4/2, 7/2 und 19/2 der Flur 52 in der Gemarkung Rastede stehen noch ca. 119.476 qm für die Umsetzung von Maßnahmen zur Verfügung.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Das Bewertungsmodell zur Eingriffs-Kompensations-Bilanzierung wird entsprechend angepaßt.</p> <p>Die Hinweise werden im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Nach derzeitigem Planstand sind im Geltungsbereich keine Entwässerungsgräben vorhanden, die durch die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt werden.</p> <p>Die Stellungnahme des OOWV ist in die Abwägung der Gemeinde eingeflossen.</p>

**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt, Schreiben vom 14.04.2003
2. NLWK Brake, Schreiben vom 07.04.2003
3. Entwässerungsverband Jade, schreiben vom 24.04.2003
4. Deutsche Telekom, Schreiben vom 22.04.2003
5. Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Schreiben vom 30.04.2003



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</b>
1	Herr Lübben Kamphof Rastede handschriftlicher Vermerk 03.04.2003	Herr Lübben machte mich am 03.04.2003 gegen 17.00 Uhr auf ein Entwässerungsproblem in der Straße Kamphof aufmerksam. Bei starken Ereignissen kommt das Wasser aus den Schächten und läuft auf sein Grundstück. Er hat Bedenken, dass durch die neuen Grundstücke noch mehr Wasser zusammen kommt.	Die Hinweise sind mit dem zuständigen Planungsbüro Prante am 11.04.2003 vor Ort erörtert worden. Der dargestellte Missstand ist zwischenzeitlich beseitigt worden. Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich hierdurch keine Veränderungen.
2	Karlheinz und Gabriele Blankemeyer Florianstraße 24 26180 Rastede 18.04.2003	<p>wir haben als betroffene Anlieger kürzlich den Bebauungsplan Nr. 49 A (Loy-Osterbergstr.) im Rathaus eingesehen.</p> <p>Der östlich der Planstraße vorgesehene Bauteppich ist - lediglich unter Einhaltung des Mindest-Grenzabstandes - nach unserer Auffassung unzumutbar dicht an die Grenze unseres zum Altbestand der Grundstücke der Florianstraße gehörenden Wohngrundstücks herangelegt, so dass</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Die Eigenschaften dörflichen Wohnens (Straßenrandbebauung mit freiem Blick aus dem Garten, angemessene Nachbarschaftsabstände, Vermeidung von Schattenstellen) elementar beeinträchtigt werden,</li><li>• die neuen Bauplätze offensichtlich besser gestellt werden als unser Grundstück, da die südlich gelegenen Grundstücksanteile im Verhältnis größer sind.</li></ul>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird den Anregungen jedoch aufgrund folgender Aspekte nicht gefolgt.</p> <p>Die von den Einwendern angesprochenen Bauflächen östlich der Planstraße werden im Gegensatz zu dem Grundstück der Einwender und den ebenfalls angesprochenen geplanten Baugrundstücken westlich der Planstraße aus Richtung Westen erschlossen. Diese Erschließungssituation ist für die Ausnutzbarkeit des Grundstückes im Vergleich zu einer östlichen Erschließung als deutlich ungünstiger anzusehen, da im Regelfall das Wohngebäude im Nordosten des Grundstückes platziert wird, um im Süden und Westen die besonnten Gartenbereich zu erhalten. Diesem Umstand Rechnung tragend, sieht der Bebauungsplan für die Baugrundstücke östlich der Planstraße eine tiefe überbaubare Fläche vor, um es den zukünftigen Nutzern zu ermöglichen, daß Grundstück entsprechend der oben dargelegten Aufteilung auszunutzen.</p> <p>Eine Reduzierung der überbaubaren Flächen am östlichen Rand, wie von den Einwendern vorgeschlagen, ist dagegen nicht sinnvoll, da das Gebäude dann nur im westlichen Bereich des Grundstückes platziert werden könnte und somit ungünstigere Freibereiche im östlichen Teil des Grundstückes entstehen würden.</p> <p>Da die Gemeinde jedoch in dem gesamten Geltungsbereich annähernd gleichwertige attraktive Baugrundstücke anbieten möchte, wird an der Festsetzung der überbaubaren Flächen festgehalten.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</b>
	Fortsetzung  Karlheinz und Gabriele Blankemeyer	<p>Wir bitten höflich, zu prüfen und planerisch zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. den Bauteppich östlich der Planstraße so zu legen, dass der Bebauungsabstand zu unserem Grundstück in etwa so bemessen ist, wie der nach dem derzeitigen Planungsstand vorgesehene Abstand des westlichen Bauteppich zu seiner westlichen Grenze.</li><li>2. den hinter den Grundstücken Hots, Haye, Blankemeyer und Fischer befindlichen, dem Plangrundstück zugehörigen Streifen von ca. 1,5 m Breite in seiner bisherigen Nutzung zu belassen; dieser Grasweg wird als „Nachbarschaftsgang“ gepflegt und genutzt (von den Erwachsenen für ein Gespräch über den Gartenzaun, von den Kindern als ein verkehrsfreier (Spiel)Weg zwischen den Nachbarschaftsgrundstücken).</li></ol>	<p>Die Festsetzung der überbaubaren Flächen entlang der Grundstücke der Altanlieger an der Florianstraße entspricht zudem in weiten Teilen der vorhandenen Bebauung auf diesen Grundstücken, da zumindest auf den Grundstücken Florianstraße Nr. 10, 18 und 20 bauliche Anlagen vorhanden sind, die ebenfalls nur die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände einhalten.</p> <p>Bei der im Zuge der Neubebauung entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung einzuhaltenden Grenzabstände wird sichergestellt, daß die Schutzansprüche der Altanlieger ausreichend gewahrt bleiben. Hinsichtlich möglicher Verschattungen der Grundstücke ist festzuhalten, daß der Geltungsbereich westlich der Altanliegergrundstücke liegt und somit eine Verschattung lediglich der Nachmittags- und Abendsonne in Frage kommt, so daß die Besonnung der Grundstücke insgesamt ausreichend gewährleistet bleibt.</p> <p>Die derzeit vorhandenen Sichtbeziehungen der Altanlieger an der Florianstraße werden durch die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zweifelsohne verändert. Der Blick in die freie Landschaft ist jedoch kein schützenswerter Rechtsanspruch der Altanlieger. Eine Bebauung der Flächen des Geltungsbereiches entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde und wird bereits durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde und der Dorferneuerungsplanung "Loy-Barghorn" vorbereitet.</p> <p>Der angesprochene Weg befindet sich offensichtlich nicht auf den Grundstücken der nebenstehend angesprochenen Anlieger, sondern innerhalb der Flächen des Geltungsbereiches. Die zukünftige Parzellierung der Baugrundstücke im Geltungsbereich erfolgt nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Insofern wird der angesprochene Weg zwar als Baugebiet überplant, die Erhaltung bzw. Aufhebung bleibt jedoch der nachfolgenden Parzellierung vorbehalten. Im Grundsatz muß jedoch davon ausgegangen werden, daß der Weg für die Erschließung der Grundstücke an der Florianstraße nicht erforderlich ist und insofern auch nicht erhalten werden muß.</p>