

GEMEINDE RASTEDE

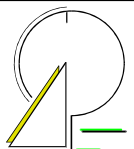
Landkreis Ammerland

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 52 „Leuchtenburg-Domsheide“

öffentliche Auslegung
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

Januar 2004



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. E.ON Netz GmbH
Regionalzentrum Nord - Leitungen
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
2. Straßenbauamt Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
3. Deutsche Telekom AG, T-Com
Technik Niederlassung Oldenburg
Poststraße 1-3
26122 Oldenburg
4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)
Georgstraße 4
26919 Brake

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Kabel Niedersachsen / Bremen GmbH & Co. KG
Nessestraße 1a
26789 Leer

Anregungen		Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede		
Der Landkreis Ammerland nimmt Bezug auf das dortige Schreiben vom 19.11.2003 und teilt zu vorgenanntem Bebauungsplan mit, dass Anregungen seitens des Landkreises Ammerland nicht bestehen. Der Abfallwirtschaftsbetrieb bittet jedoch um Berichtigung des Punktes 5.0 Abfallbeseitigung in der Begründung. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.		Dem Hinweis wird gefolgt, der Punkt 5.0 der Begründung wird entsprechend ergänzt.
Kabel Niedersachsen / Bremen GmbH & Co. KG Nessestraße 1a 26789 Leer		
Wir bedanken uns für die Information über die Planung vom 01.12.03. Zur o. a. Planung haben wir bereits am 08.11.01 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.		Die angesprochene Stellungnahme aus dem Jahr 2001 erfolgte im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Sammeländerung D). Hier wurden keine Anregungen vorgebracht.

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

Gemeinschaftliche Stellungnahme:

Helga + Egon Düser, Am Heerweg 6, 26180 Rastede

Marion + Karsten Timmerevers, Am Heerweg 4, 26180 Rastede

Astrid + Marco Vogt, Am Heerweg 6a, 26180 Rastede

Gerold und Silke La Grange

Bei der Landwehr 7

26180 Rastede

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Helga + Egon Düser, Am Heerweg 6 Marion + Karsten Timmerevers, Am Heerweg 4 Sylvia + Volker Kind, Am Heerweg 4a Astrid + Marco Vogt, Am Heerweg 6a	
Wir, die Unterzeichner, legen hiermit Einspruch gegen den oben genannten B-Plan ein. Einspruchsgründe: 1. Erschließung der hinteren Wohneinheiten entlang der östlichen Grundstücksgrenze 2. Traufhöhe von 6,75 m am Hauptgebäude. Begründung: Zu 1. Bei unserer Bebauung wurde die Erhaltungswürdigkeit des Hauses auf dem jetzt überplanten Grundstück festgestellt. Wir mussten entsprechenden Abstand von der Grundstücksgrenze einhalten und ein 3,00 m breiter Pflanzstreifen an der Grundstücksgrenze wurde im B-Plan festgeschrieben. Wir haben Alle unsere Ruhezone nach dieser Grundstücksgrenze ausgerichtet. Da der B-Plan im hinteren Bereich auf Grund der überbaubaren Fläche, bis zu 8 Wohneinheiten zulässt (8 WE mit je 2 Autos = ca. 50-80 Fahrten / Tag) sehen wir uns mit der geplanten Erschließung entlang der östlichen Grundstücksgrenze in unserer Ruhe und Intimsphäre massiv gestört. Mit dieser Erschließung werden städtebauliche Spannungen in unsere Ruhezone getragen. Hier geht die Erschließung einzig und alleine zu Lasten der Werte und Nutzungsstrukturen der Nachbarn! Wir fordern, die Erschließung der hinteren Wohneinheiten zentral zu regeln.	Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 wurde die vorhandene Hofsituation auf dem Flurstück 48/8 bzw. 48/12 ausschließlich in ihrem Bestand gesichert und eine entsprechende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Das Gebäude wird nicht im Verzeichnis der Baudenkmale geführt und unterliegt nicht der Erhaltungspflicht des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist es, innerhalb des mit WA2 gekennzeichneten Bereiches ein konkretes Bauvorhaben in Form eines Wohnhauses zu realisieren. Um eine optimale Ausnutzung der Fläche im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu ermöglichen, wurden im nördlichen und südlichen Bereich weitere, optional zu sehende Baumöglichkeiten über die Anordnung von Baufenstern geschaffen. Eine Realisierung ist kurzfristig nicht zu erwarten, da der gesamte Geltungsbereich einem Eigentümer unterliegt und insbesondere die rückwärtigen Bauflächen die Wohn- und Freibereiche des anstehenden Bauvorhabens unmittelbar berühren. Die Erschließung des mittleren und des nördlichen Bereiches (WA1, WA2, WA3) wird zentral, ausgehend von der Straße „Domsheide“, vorgesehen. Für den südlich liegenden, rückwärtigen Bereich wird die Erschließung über eine im Osten liegende, separate Zuwegung gesichert, die im Be

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
	bauungsplan als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt wird, eine zentrale Erschließung ist hier auf Grund der vorhandenen und geplanten Bebauungsstruktur auf dem Grundstück nicht möglich und auch nicht sinnvoll. Entsprechend den textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7, der festgesetzten Grundflächenzahl und der überbaubaren Grundstücksfläche wird innerhalb des mit WA4 gekennzeichneten Bereiches die Anlage von max. 4 Wohneinheiten ermöglicht. Zur Ermittlung der maximalen Belastung der benachbarten Wohnnutzung wird demnach von vier Wohneinheiten mit durchschnittlich 1,1 PKW (DEUTSCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG: Ergebnistelegamm Mobilität in Deutschland 2002) ausgegangen. Bei durchschnittlich 3,2 PKW-Fahrten pro PKW-Besitzer und Tag (Allgemeine Grundlagen der Verkehrsplanung, http://www.tfh-berlin.de/gunther/vw1kap1.htm) ergeben sich insgesamt 14 Fahrten pro Tag. Von einer unzumutbaren Belastung der Anwohner ist demnach nicht auszugehen, zumal hier nur sehr geringe gefahrene Geschwindigkeiten zu erwarten sind. Darüber hinaus sind innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes Verkehrsbewegungen einer gewissen Größenordnung zu erwarten und auch hinzunehmen. Weiterhin wird bereits im Ursprungsplan östlich der Grenze des aktuellen Änderungsbereiches innerhalb des allgemeinen Wohngebietes an der Straße „Am Heerweg“ eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf einer Tiefe von 5,00 m festgesetzt. Im Rahmen der 2. Änderung wird westlich hiervon innerhalb des Änderungsbereiches zusätzlich eine Fläche mit einer Breite von 3,00 m angeordnet, so dass hier entsprechend den Aussagen der rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanung eine Baum-Strauch-Hecke in einer Gesamtbreite von 8,00 m zu entwickeln ist. Diese stellt einen ausreichenden optischen Schutz der rückwärtig angeordneten Ruhezonen vor eventuell zu erwartenden Verkehrsbewegungen dar. Städtebauliche Spannungen bzw. Fehlentwicklungen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet. Vielmehr wäre in diesem Bereich zur Anpassung an die umliegenden Siedlungsstrukturen und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch eine weitergehende Verdichtung, z. B. in Form einer Kettenhausbebauung, denkbar, die jedoch hinsichtlich der besonderen städtebaulichen Situation auf dem Grundstück sowie dem geplanten Bauvorhaben vermieden werden soll. Ein Anspruch der Anwohner auf den Erhalt der lockeren Bebauungssitua

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Zu 2. Die geplante Traufhöhe von 6,75 m entspricht nicht dem Gleichheitsprinzip mit den umliegenden B-Plänen. Da in dem B-Plan 52, wie auch in den umliegenden B-Plänen, die eingeschossige Bauweise Pflicht ist, haben wir Bedenken, dass mit der genehmigten Traufhöhe von 6,75 m dieses umgangen wird (wer kontrolliert diese?!). Außerdem sind wir der Meinung, dass hier die Rücksicht auf die Nachbarschaft, wie auch mit der unter 1 genannten Erschließung, nicht eingehalten wird. Wir sehen auch hier einen massiven Eingriff in unsere Werte und Nutzungsstrukturen. (Einblick in unsere Ruhezone usw.).	tion innerhalb der verdichteten Siedlungsstrukturen besteht nicht, zumal dieser dem ehemaligem landwirtschaftlichen Betrieb bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 ebenfalls nicht eingeräumt werden konnte. Zu 2. Das Flurstück 48/8 bzw. 48/12 nimmt auf Grund der vorhandenen Flächen- und Gebäudestruktur eine städtebauliche Sonderstellung ein, die bereits im Ursprungsplan berücksichtigt wurde. Der dort vorhandene bauliche Bestand (Schuppen, Remise) weist bereits eine Traufhöhe auf, die deutlich über der im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 festgesetzten Traufhöhe von 4,00 m liegt. Die Zulässigkeit einer Traufhöhe von 6,75 m auf 50 % der Gesamttraufseiten je Gebäude innerhalb des zentralen Bereiches (WA2) führt dementsprechend zu keiner städtebaulichen Fehlentwicklung und verletzt nicht den Grundsatz der Gleichbehandlung. Zudem wird in den übrigen Bereichen (WA1, WA3, WA4) die zulässige Traufhöhe mit 4,00 m festgesetzt und somit den umliegenden Bereichen angepasst. Die Einhaltung der zulässigen eingeschossigen Bauweise wird im Bauantragsverfahren bzw. dem Anzeigeverfahren geprüft. Einblicke in die an das Flurstück angrenzenden Ruhezonen sind auf Grund der Abstände der überbaubaren Grundstücksflächen von der Flurstücksgrenze sowie der anzulegenden Baum-Strauch-Hecke nicht zu erwarten.
Gerold und Silke La Grange Bei der Landwehr 7 26180 Rastede	
Hiermit legen wir Einspruch gegen den vorgenannten Bebauungsplan Nr. 52 ein. Gründe: 1. Auf der Südwestseite des Grundstückes ist der fünf Meter breite Pflanzstreifen nicht durchgängig. 2. Auf der mit WA3 bezeichneten Fläche ist generell eine Traufhöhe von bis zu 5 Metern vorgesehen. Dadurch wird die Bebauung mit einem Wohngebäude bis auf 3 Meter an unsere Grundstücksgrenze heran möglich, und zwar mit einer Traufhöhe	Die Hinweise der Bürgerin bzw. dem Bürger werden zur Kenntnis genommen. Zukünftig wird die Traufhöhe innerhalb des mit WA4 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebietes auf max. 4,00 m entsprechend den Aussagen des Ursprungsplanes festgesetzt. Das Gebäude innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche mit einer teilweisen Traufhöhe von $\geq 4,00$ m genießt Bestandsschutz. Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze entspricht den Festsetzungen des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 52). Die Anordnung eines Hauptgebäudes war demnach auch vor Aufstellung der Bebauungsplanänderung zulässig.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
von 5 Metern. Dies widerspricht dem bisherigen Bauzustand auf der WA3 in erheblichem Umfang: Aufgestellt ist dort derzeit ein Nebengebäude. Dabei handelt es sich um einen in Längsrichtung zur Straße Domsheide verlaufenden, ca. 10 Meter langen Garagentrakt, der an seiner Vorderseite eine Traufhöhe von etwa 3 Metern und an der rückwärtigen Seite gar nur eine Traufhöhe von etwa 2 Metern hat. Erst daran schließt sich zur Grundstücksmitte ein rechtwinklig aufgestellter Trakt in Holzbauweise an, dessen Aufmaß der Traufhöhe größer ist. Es ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar, weshalb nunmehr auf der WA3 die Bebauung mit einem Hauptgebäude bis auf 3 Meter an die Grundstücksgrenze zulässig sein soll und dabei die vorgesehene generelle Traufhöhe von 5 Metern eine doppelgeschossige Bauweise zulässt. Der bisherige Ruhebereich auf der Rückseite unseres Hauses wird damit in massiver Form gestört! Es ist bekannt, dass das gesamte Areal von privater Hand (Familie Fissek) an eine Privatperson veräußert wurde. Es ist daher mit Sicherheit zu befürchten, dass das Gelände zukünftig aus finanziellen Ertragsgründen in maximaler Bauweise ausgenutzt wird! Eindeutige Anzeichen sind dafür a) die vorbenannte Erhöhung des Bauvolumens auf der WA3, b) die bis auf 50 % zulässige Überschreitung der Bauweise mit einer Traufhöhe von 4 Metern bis auf 6,75 Meter auf der WA2 und c) die zusätzlichen Bauteppiche mit den Bereichen der WA1 und WA4. Den Bauherren der benachbarten Areale wurden 1998 strenge Auflagen gemacht. Eine Überschreitung der Traufhöhe von 4 Metern war dabei nicht zulässig. Es sollte der dörflich-ländliche Charakter in der Bebauung der Ortschaft Leuchtenburg erhalten bleiben. Der Maßstab hatte für uns durchaus seine Berechtigung, zumal das Grundstück der Familie Fissek mit einem älteren Fachwerk-Bauernhaus bebaut ist. Diese Maßstäbe sollen nunmehr offenbar absolut keine Gültigkeit mehr haben. Es werden dem privaten Neuerwerber Bauzugeständnisse gemacht, die einer Gleichbehandlung der benachbarten Bürger widersprechen. Wir möchten erwirken, dass der benannte 5 Meter breite Pflanzstreifen durchgängig aufgenommen und die Traufhöhe zumindest auf der WA3 auf 4 Meter begrenzt wird. Wir erbitten die Zusendung eines klagefähigen Bescheides zu unserem Einspruch.	Eine durchgängige Festsetzung des angesprochenen Pflanzstreifens ist auf Grund des Gebäudebestandes, der in diesem Bereich bis auf 3,00 m an die Grundstücksgrenze heranrückt sowie der hier vorhandenen, großen Einzelbäume nicht sinnvoll bzw. auch nicht möglich. Durch die in der rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 52) festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des allgemeinen Wohngebietes an der Straße „Bei der Landwehr“ auf einer Breite von 5,00 m wird eine ausreichende Abgrenzung der Grundstücke untereinander gewährleistet. Die Festsetzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt u. a. zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft. Des Weiteren wird auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme der Eheleute Düser, Timmerevers, Kind und Vogt (s. o.) verwiesen. Hier wird verdeutlicht, dass auf Grund der Eigentumsverhältnisse und dem konkreten Bauvorhaben die maximale Ausnutzung des Grundstückes nicht zu erwarten ist. Zudem wird durch die maßvolle Verdichtung und geringfügige Erhöhung der Traufhöhe innerhalb des besiedelten Bereiches keine städtebauliche Fehlentwicklung vorbereitet. Der ländlich geprägte Charakter bleibt erhalten. Ein Anspruch der Anwohner auf die Erhaltung der derzeitigen Gebäude- und Freifächensituation innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung besteht nicht.