

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 „Mehrfamilienhäuser Wapelstraße“ der Gemeinde Rastede
Abwägungstabelle zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
1	Deutsche Telekom T-Com 26119 Oldenburg	03.12.2003	<p>Zu der o. a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der</p> <p style="padding-left: 40px;">Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Oldenburg Bezirksbüro Netze 21 Oldb 26119 Oldenburg</p> <p>so früh wie möglich angezeigt werden.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Nein
2	Kabel Niedersachsen/Bremen GmbH & Co KG Postfach 3260 30032 Hannover	17.10.2003	<p>Wir bedanken uns für die Information über die Planung vom 19.11.03.</p> <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits am 01.08.03 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter..</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Nein

3	OOVV Postfach 1363 26913 Brake	27.11.2003	<p>In unserem Schreiben vom 09.10.2003 – Tla-532/03/He – haben wir bereits eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere Hinweise beachtet werden, nicht mehr vortragen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Nein
4	Landkreis Ammerland - Bauamt -	22.12.2003	<p>Der Landkreis Ammerland nimmt Bezug auf das dortige Schreiben vom 19.11.2003 und teilt zu vorgenanntem Bebauungsplan folgendes mit:</p> <p>Der Landkreis Ammerland nimmt Bezug auf das dortige Schreiben vom 19.11.2003 und teilt hierzu folgendes mit:</p> <p>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass die zusätzliche mögliche Versiegelung von 590 m² einen Eingriff im Sinne des § 7 NNatG darstellt. Im Zuge der geplanten Baumaßnahme wird die vorhandene Vegetationsdecke beseitigt und das Landschaftsbild verändert. Da der Vermeidungsgrundsatz gem. § 8 NNatG grundsätzlich bei der Eingriffsregelung anzuwenden ist und im Flächenpool der Gemeinde die fehlenden Kompensationswerteinheiten nachgewiesen werden können, kann die vorliegende Abwägung der Gemeinde nicht nachvollzogen werden. Die Kompensationsmaßnahmen sind daher bei Satzungsbeschluss nachzuweisen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p>	<p>Die Gemeinde Rastede behauptet keineswegs, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kein Eingriff vorbereitet wird. Unter Punkt 5.3.3 weist die Gemeinde darauf hin, dass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Vergleich zum derzeitigen Zustand zusätzliche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verbunden sind. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird über das bereits realisierte Maß hinaus beeinträchtigt. Kompensationsmaßnahmen sind im Umfang von 300 – 600 m² erforderlich. Nach Abwägung aller Belange kommt die Gemeinde jedoch zu dem Ergebnis, die Kompensationsmaßnahmen nicht durchzuführen. Mit dem geplanten Vorhaben soll im Gemeindegebiet so kostengünstig wie möglich Wohnraum für finanziell schwache Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Die Gemeinde ist zu dem Abwägungsergebnis gekommen, die Belange von Natur und Landschaft gegenüber dem Belang der Wohnbedürfnissen für sozial und finanziell schwache Bevölkerungsteile zurück zu stellen. Mit der Bebauung dieser Fläche wird die Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungs</p>	Nein

		<p>Grundsätzlich ist hierbei festzuhalten, dass auch einer Überplanung eines Gebietes, für das bereits Baurechte bestehen, die Eingriffsregelung gilt. Wird durch einen Bebauungsplan ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil überplant, ist ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft hinsichtlich der Inanspruchnahme bislang nicht überbauter Grundflächen auch dann erforderlich, wenn die zur Bebauung bestimmten Flächen bereits auf Grundlage des § 34 BauGB bebaubar waren.</p> <p>Wir bitten daher, die Abwägung nochmals auch im Hinblick auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen.</p> <p>Bereits im Rahmen unserer Stellungnahme zum Beteiligungsverfahren gem. § 4 (1) BauGB hatten wir um einen Nachweis nach dem Nds. Spielplatzgesetz gebeten.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wurde nunmehr auch ausgeführt, dass die für diesen Bereich benötigte Fläche durch einen Spielplatz an der Sandbergstraße ausreichend abgedeckt ist.</p> <p>Nicht ausgeführt wurde hiernach, welcher Spielplatzbereich mit welchen Wohngebieten ebenfalls von dem Spielplatz Sandbergstraße abgedeckt wird.</p>	<p>bereichs und damit ein wesentlich größerer Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts vermieden. Durch die innerörtliche Lage werden außerdem Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden. Das Ortsbild wird durch die Beseitigung des vorhandenen Gebäudes an dieser Stelle sogar verbessert.</p> <p>Selbstverständlich gilt auch in Bereichen die zuvor nach § 34 BauGB zu beurteilen sind und durch einen Bebauungsplan überplant werden, die Eingriffsregelung. Wird durch einen Bebauungsplan ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil überplant, ist ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft hinsichtlich der Inanspruchnahme bislang nicht überbauter, die auf Grundlage des § 34 BauGB aber bebaubar waren, nicht erforderlich.</p> <p>Im vorliegenden Fall sind von 2.850 m² Grundstücksfläche bereits 1.550m² bebaut und versiegelt. Diese Fläche ist nicht als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten.</p> <p>Die Begründung wird in Hinblick auf mögliche ungenaue Formulierungen noch einmal überarbeitet. Die Gemeinde bleibt in diesem Fall jedoch bei ihrem Ergebnis, die Belange von Natur und Landschaft als nachrangig einzustufen.</p> <p>Der Spielplatz ist 2.900 m² groß. Gemäß Nds. Spielplatzgesetz sind damit 145.000 m² gebaute Ge</p>	Nein
--	--	--	---	------

		<p>Der Hinweis, dass 30 Kinder und Jugendliche im Alter zwischen 6 und 16 Jahren im Einzugsbereich des Spielplatzes Sandbergstraße wohnen, ist für die Festsetzung eines Spielplatzes nicht maßgebend, sondern hierfür ist eine entsprechende Berechnung nach dem Nds. Spielplatzgesetz erforderlich.</p> <p>Im übrigen geht auch die Entfernung zum Spielplatz weit über das Maß hinaus, welches im Rahmen einer Ausnahme möglich ist. Die Entfernung beträgt nämlich, wie eine Messung anhand der vorgelegten Unterlagen ergeben hat, bis zu 700 m. Zulässig ist jedoch ein Spielplatzbereich von 400 m.</p> <p>Die Voraussetzungen für eine Ausnahme werden aus diesem Grunde nicht gesehen.</p> <p>Wir bitten daher um Prüfung, ob der Nachweis nach dem Nds. Spielplatzgesetz auch auf andere Weise erfolgen kann.</p> <p>Im übrigen erscheint auch die Abwägung /um Punkt Lärmschutz nicht ausreichend. Wir bitten, auch diesen Punkt nochmals zu überprüfen. Auf die Rechtsprechung wird insoweit verwiesen. Auch auf den Umstand, dass auch in einem Mischgebiet ein all</p>	<p>schossfläche abgedeckt. Innerhalb des 400 m Radius um den vorhandenen Spielplatz befinden sich ca. 195 überwiegend Einfamilienhäuser. Es ist nicht davon auszugehen, dass aufgrund der vorhandenen Bebauung im Einzugsbereich die Kapazität des Spielplatzes ausgeschöpft wird. In der Regel werden für Wohngebiete mit überwiegender Einfamilienhausstruktur Spielplätze in der Größe von 800 –900 m² erforderlich. In Anbetracht der dreifachen Größe des vorhandenen Spielplatzes ist davon auszugehen, dass die Kapazität auch für dieses Vorhaben ausreicht.</p> <p>Gemäß Nds. Spielplatzgesetz entscheidet die Gemeinde in wie weit eine Ausnahme möglich ist. Gemäß Nds. Spielplatzgesetz entsteht durch das geplante Vorhaben ein Bedarf von 45,6m² Spielplatzfläche. Die Gemeinde verzichtet aus o.g. Gründen auf die Ausweisung einer neuen Spielplatzfläche</p> <p>Generell ist bei der Beurteilung der Spielplatzsituation in diesem Bereich darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde südlich der Sandbergstraße in Kürze eine Skateboardbahn errichten wird. Zudem wird die Gemeinde bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung die Versorgung mit Spielplatzfläche verstärkt berücksichtigen.</p> <p>Dem Plangebiet wird der Schutzstatus eines Allgemeinen Wohngebietes beigemessen. Insofern werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eines Allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) tags und 45</p>	<p>Nein</p> <p>Nein</p>
--	--	--	--	-------------------------

gemeines Wohnen zulässig ist und dort die Orientierungswerte der DIN 18005 um 5 dB(A) höher liegen als im allgemeinen Wohngebiet.

dB(A) zugrunde gelegt. Im Zuge der Immissionsprognose wurden Überschreitungen der Orientierungswerte zur Tag- und Nachtzeit an allen vier Häusern festgestellt. Die Überschreitungen wurden an den südlichen und den westlichen Hausseiten sowie sowohl in den Erdgeschossen als auch im 1. Obergeschoss festgestellt. Maximal betragen die Überschreitungen der Orientierungswerte zur Tagzeit 3 dB(A) und zur Nachtzeit 7 dB(A).

Der Schallgutachter hat ausgeführt, dass aktiver Lärmschutz aufgrund der örtlichen Gegebenheiten für das Plangebiet nicht sinnvoll ist, da die Lärmschutzwälle oder -wände aus Kostengründen nicht hoch genug ausgeführt werden können, um einen ausreichenden Schutz vor Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr an den geplanten Wohnhäusern zu gewährleisten. In den Freibereichen verbleiben daher geringe Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 3 dB(A), von den Bewohnern hinzunehmen sind.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte an den Hausfassaden werden passive Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage des Gutachtens festgesetzt. Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße werden für alle Gebäude an allen 4 Gebäudeseiten definiert und sowohl für das Erdgeschoss als auch das 1. Obergeschoss ermittelt.