

## E i n l a d u n g

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich  
Sitzungstermin: Montag, 17.05.2004, 16:00 Uhr  
Ort, Raum: Ratsaal des Rathauses

Rastede, den 06.05.2004

### 1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

### Tagesordnung:

#### Öffentlicher Teil

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 19.04.2004
- TOP 4 Aufstellung Bebauungsplan 74 - Neusüdende  
Vorlage: 2004/108
- TOP 5 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 - Rastede Ortskern (Teilbereich Oldenburger Straße)  
Vorlage: 2004/120
- TOP 6 Satzung zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61  
Vorlage: 2004/115
- TOP 7 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 63 B - Ortszentrum Wahnbek  
Vorlage: 2004/125 - wird nachgereicht -
- TOP 8 Umsiedlung des Marktplatzes; Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 06.04.2004  
Vorlage: 2004/111

**TOP 9     Verkehrsbericht 2003 der Polizeiinspektion Ammerland  
Vorlage: 2004/127**

**TOP 10    Anfragen und Hinweise**

**TOP 11    Schließung der Sitzung**

**Mit freundlichen Grüßen**

**gez. Decker  
Bürgermeister**

## **B e s c h l u s s v o r l a g e**

**Vorlage-Nr.: 2004/108**

freigegeben am 16.04.2004

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

**Datum: 16.04.2004**

### **Aufstellung Bebauungsplan 74 - Neusüdende**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	17.05.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	25.05.2004	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 – Neusüdende wird gemäß § 1 Abs. 3 Bau-gesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen wer-den auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 04.05.2004 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74 – Neusüdende nebst Begründung wird zuge-stimmt.
4. Die öffentliche Auslegung und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
5. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Auf die Vorlagen 2003/302 und 2004/029 wird verwiesen.

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 18.11.2003 (Beschlussvorlagen Nr. 2003/249) ist die frühzeitige Beteiligung der Bürger in Form einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung durchgeführt worden. Außerdem hat auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) bis zum 30.12.2003 stattgefunden. Die Anregungen und Bedenken sowie die dazu vorgeschlagene Abwägung sind dieser Vorlage als Anlage 1 beigelegt.

Erfreulicherweise hat das zwischenzeitig erstellte zweite Geruchgutachten (s. Vorlage 2004/029) als Ergebnis eine vollständige Bebaubarkeit des Gebietes attestiert.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange können nunmehr unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge durchgeführt werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

**Anlagen:**

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung
3. Planzeichenerklärung
4. Textliche Festsetzungen und Hinweise

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
1	Straßenbauamt Oldenburg Postfach 2443 26014 Oldenburg	18.12.2003	<p>Gemäß den vorgelegten Unterlagen soll das Plangebiet über eine Planstraße an die K 135 angebunden werden. Die Einmündung der Planstraße in die K 135 liegt in nur rd. 80 m Entfernung von der Kreuzung K 135/K 136. Da im Einmündungsbereich der Planstraße darüber hinaus die Sichtverhältnisse durch die Beschilderung an der Kreisstraße und den Bewuchs auf den angrenzenden Wohngrundstücken unzureichend sind, ist zu prüfen, ob es im Hinblick auf die Verkehrssicherheit nicht eine vorteilhaftere Alternative für die Erschließung gibt.</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass der Landkreis Ammerland als Träger der Straßenbaulast der Kreisstraße seine grundsätzliche Zustimmung zum Bau der im Bebauungsplan dargestellten Planstraße erteilt, ist folgendes zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Die Einmündung der Planstraße / Gemeindestraße in die K 135 ist in einer Länge von 20 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße in einer Breite von mindestens 5,5 m anzulegen und verkehrsgerecht mit entsprechenden Einmündungsradien an die K 135 anzuschließen. Es ist sollte daher überprüft werden, ob die Breite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Einmündungsbereich ausreichend bemessen ist.</li> </ol> <p>Vor Beginn der Bauarbeiten ist über den Anschluss der Planstraße an die K 135 der Abschluss einer Vereinbarung gem. § 34 (1) NStrG zwischen dem Landkreis Ammerland und der Gemeinde erforderlich. Dem Straßenbauamt ist vorab ein Ausbauplan zur Überprüfung vorzulegen, der dann Bestandteil der abzuschließenden Vereinbarung wird.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Einmündung der Planstraße in die K 135 wird in einer Länge von mindestens 20 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße in einer Breite von 5,5 m angelegt und verkehrsgerecht mit entsprechenden Einmündungsradien an die K 135 angeschlossen. Die festgesetzte Verkehrsfläche ist mit einer Breite von ca. 8,40 m dafür ausreichend dimensioniert.</li> </ol> <p>Dem Straßenbauamt wird der Ausbauplan zur Abstimmung vorgelegt. Weitere Regelungen werden im Rahmen der Ausbauplanung getroffen.</p>	Nein

Bebauungsplan Nr. 74 „Neusüdende“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung Straßenbauamt Oldenburg		<p>2. Die für die Planstraße freizuhaltenden Sichtfelder sind in den Bebauungsplan einzutragen. Die Schenkellängen betragen gemäß RAS-K-1 in der Fahrbahnachse der übergeordneten Kreisstraße in Blickrichtung Osten 200 m, in Blickrichtung Westen 70 m und in der untergeordneten Planstraße 10 m vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße.</p> <p>Folgenden Hinweis bitte ich, in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In den freizuhaltenden Sichtfeldern darf in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m die Sicht nicht versperrt werden.</p> <p>3. Bei dem am östlichen Rand des Plangebietes zwischen den Hausgrundstücken Nr. 159 und 161 verlaufenden Weg handelt es sich vermutlich um einen Privatweg/eine Zufahrt, der gem. § 24 (1) NStrG nicht für die verkehrliche Erschließung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 genutzt werden darf (Ausnahme: Fußgänger und Radfahrer). Um dies eindeutig festzusetzen, ist entlang des Weges das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ nachzutragen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>2. Die freizuhaltenden Sichtfelder werden im Bebauungsplan nicht übernommen. Die Anregungen beziehen sich auf Maßnahmen die auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen wären. Da die von den Sichtdreiecken betroffenen Grundstücke nicht im Geltungsbereich liegen sind die Durchsetzungsmöglichkeiten auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes nicht möglich.</p> <p>3. Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird entlang des Weges ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>	<p>Nein</p> <p>Ja</p> <p>Nein</p> <p>Nein</p>

Bebauungsplan Nr. 74 „Neusüdende“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
2	Bezirksregierung Weser-Ems – Dez. 406 Ofener Straße 15 26121 Oldenburg	14.01.2004	<p>Von Seiten der Baudenkmalpflege sind keine Bedenken erkennbar.</p> <p>Von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege sind keine weiteren Bedenken erkennbar, s. Schreiben vom 05.02.2004.</p> <p><b>Hinweis:</b></p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.</p> <p>Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen..	Nein
3	Deutsche Telekom AG 26119 Oldenburg	30.12.2003	<p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>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</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Nein

Bebauungsplan Nr. 74 „Neusüdende“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung Deutsche Telekom AG		der  Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Oldenburg Bezirksbüro Netze 21 Oldb. 26119 Oldenburg  so früh wie möglich angezeigt werden.		
3	Kabel Niedersachsen/Bremen GmbH & Co. KG Postfach 3260 30032 Hannover	16.12.2003	Wir bedanken uns für die Information über die Planung vom 01.12.03.  Das Plangebiet liegt in einem Ortsteil, der nicht an unserem Breitbandkabelnetz angebunden ist. Daher ist auch im Plangebiet keine Versorgung vorgesehen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Nein
4	OOWV Postfach 1363 26913 Brake	04.12.2003	Wir nehmen zu der obengenannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:  Das ausgewiesene Plangebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.  Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde Rastede die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.  Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW - Arbeitsblatt W 403 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem	Im Zuge der nachfolgenden Ingenieurplanung für die Erschließungsanlagen werden die erforderlichen Sicherungs-, Erweiterungs- bzw. Umlegemaßnahmen für die Leitungen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger vorgenommen  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Nein  Nein  Nein



Bebauungsplan Nr. 74 „Neusüdende“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung OOWV		<p>weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, gegebenenfalls für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen anzuordnen ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 403 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden. Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Im Interesse des der Gemeinde obliegenden Brand-schutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöscheinrichtungen regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir</p>	<p>Die angesprochenen Leitungen werden innerhalb öffentlicher Flächen verlaufen. Der Bebauungsplan wird die Möglichkeit dazu ermöglichen. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die weitere Ausbauplanung erfolgt in Abstimmung mit allen beteiligten Versorgungsbetrieben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>	<p>Nein</p> <p>Nein</p> <p>Nein</p> <p>Nein</p>

Bebauungsplan Nr. 74 „Neusüdende“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung OOWV		<p>bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Planausschnitt ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Kutscher, Tel. 04488/845211, von unserer Betriebsstelle in Westerstede in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Der Bitte wird entsprochen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Nein</p> <p>Nein</p>
5	E.ON Netz GmbH Regionalzentrum Nord Eisenbahnlängsweg 2a 31275 Lehrte	03.12.2003	<p>Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belang. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p> <p>Wir bitten Sie zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand uns an diesem Verfahren nicht mehr zu beteiligen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen	Nein
6	VBN Otto-Liliethal-Str 23 28199 Bremen	02.01.2004	<p>Wir haben grundsätzlich keine Einwände gegen die o.g. Planungen. Allerdings möchten wir Sie bitten, in der Begründung auch Aussagen zur Anbindung des betreffenden Gebietes durch den ÖPNV aufzunehmen.</p> <p>Das Gebiet wird durch die Haltestelle "Kindergarten" erschlossen, die durch die Linie 342 bedient wird. Diese Linie ist jedoch eher auf die Belange der Schülerbeförderung ausgerichtet.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt	Ja
7	Landkreis Ammerland	09.01.2004	Der Landkreis Ammerland nimmt Bezug auf das		

Bebauungsplan Nr. 74 „Neusüdende“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	-Bauamt- 26653 Westerstede		<p>dortige Schreiben vom 19.11.2003 und teilt zu vorgenanntem Bebauungsplan folgendes mit:</p> <p>Als Untere Naturschutzbehörde weisen wir darauf hin, dass sich an der westlichen und südlichen Seite des Bebauungsplangebietes Wallhecken befinden, die gemäß § 33 NNatG gesetzlich geschützt sind. Die Wallhecken sind dem Wallheckengebiet Neusüdende zugeordnet, das durch eine hohe Dichte und Vernetzung gekennzeichnet ist. Ein ausreichender Wallheckenschutz ist nach unserer Auffassung nur gewährleistet, wenn der Schutzstreifen als Maßnahme fläche zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet wird.</p> <p>Die fehlenden Kompensationswert einheiten für die der Bauleitplanung folgenden Bebauung und der Erschließung werden im Flächenpool Ipwegermoor der Gemeinde Rastede nachgewiesen. Wir bitten diesbezüglich vor Satzungsbeschluss um Übersendung einer aktuellen Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde.</p> <p>Die beeinträchtigten Werte und Funktionen der Wallhecke können im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland nachgewiesen werden. Hierzu ist vor Satzungsbeschluss ein entsprechender Auftrag von der Gemeinde an den Landkreis zu erteilen.</p> <p>Die Absicht, einen entsprechenden Bebauungsplan in Neusüdende für die jüngere Generation auszuweisen, ist bereits im Rahmen eines Gespräches mit Herrn Bürgermeister Decker und Herrn Bauamtsleiter Ammermann am 28.10.2003 erörtert worden.</p>	<p>Auf eine Ausweisung der Wallheckenschutzstreifen als Maßnahmen fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird verzichtet. Der Schutz der Wallhecken wird durch die textliche Festsetzung Nr. 7 sichergestellt, der Flächenbezug wird durch die Kennzeichnung als nicht überbaubare Fläche mit Nutzungseinschränkungen hergestellt. Diese Festsetzungen entsprechen der Vorgehensweise anderer Bebauungspläne in der Gemeinde und werden deshalb beibehalten.</p> <p>Eine aktuelle Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde wird dem Landkreis vor Satzungsbeschluss zugesandt.</p> <p>Ebenfalls vor Satzungsbeschluss stellt die Gemeinde einen Antrag zum Ausgleich der Wallheckenbeeinträchtigungen über das Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland.</p>	<p>Nein</p> <p>Nein</p> <p>Nein</p>

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
-----	--------	-------	------------	--------------------	----------

	Fortsetzung Landkreis Ammerland		<p>Im Nachgang zu diesem Gespräch bestand die Möglichkeit einer Ortsbesichtigung sowie auch einer Besprechung mit der Bezirksregierung Weser-Ems, wie Ihnen auch im Rahmen eines Schreibens vom 13.11.2003 mitgeteilt wurde .</p> <p>Die Bezirksregierung Weser-Ems hat ihre Überlegungen, dass nach der GIRL in WA-Gebieten bis 10 % der Jahresstunden Geruchsimmissionen in einem bestimmten Umfang hinzunehmen sind und diese Immissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben im MD-Gebieten bis 15 % als noch nicht schädliche Umwelteinwirkungen betrachtet werden können, dahingehend formuliert, dass diese auch für ein WA-Gebiet mit besonderer Begründung bis zu 15 % der Jahresstunden in die Abwägung einfließen kann. Die Gemeinde müsste dann jedoch auf die Notwendigkeit eingehen, an dieser Stelle unbedingt Bauland schaffen zu müssen und auch begründen, warum möglicherweise die weitere Fläche, die dann als Sportplatz genutzt werden soll, nicht für die Wohnbebauung genutzt wird.</p>	<p>Bei einer erneuten Überprüfung der Geruchsimmissionen durch das Ingenieurbüro Zech wurde festgestellt, dass im geplanten Wohngebiet der Immissionswert für Wohngebiete von 0,10 – entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 10% der Jahresstunden- eingehalten wird.</p> <p>Die Ermittlung und Bewertung der Geruchsimmissionen wurde gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) in Verbindung mit mehreren Fahnenbegehungen gemäß der VDI-Richtlinie 3940 durchgeführt.</p> <p>Grundlage der Beurteilung sind die Untersuchungen von Oldenburg zu den Geruchsimmissionen verschiedener Stallsysteme der Schweine- und Rinderhaltung.</p> <p>Für die vorliegende Untersuchung wurden die Medianwerte (50-Perzentile) der Ergebnisse von Oldenburg für Schweine und Rinder verwendet, welche die Wahrscheinlichkeiten des Auftretens der Einzelwerte berücksichtigt.</p> <p>Durch das gewählte Verfahren werden die Geruchssvarianzen innerhalb der ermittelten Geruchsemissionen besser berücksichtigt. Die so ermittelten Ergebnisse stellen die in der Örtlichkeit vorgefundene Geruchssituation genauer dar.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend überarbeitet. Die Ergebnisse des Geruchsgutachtens werden in die Begründung eingearbeitet.</p>	Nein
--	------------------------------------	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
-----	--------	-------	------------	--------------------	----------

	Fortsetzung Landkreis Ammerland		<p>Bereits zum damaligen Zeitpunkt war Ihnen auch eine mögliche Überlegung mitgeteilt worden, die Fläche des jetzigen Sportplatzes zu belassen und die andere Fläche im rückwärtigen Bereich des Gleisweges für eine Wohnbebauung zu erschließen. Auch auf die übrigen Punkte des Schreibens vom 13.11.2003 wird in diesem Zusammenhang Bezug genommen.</p> <p>Bei Betrachtung der Begründung dieses Bebauungsplanes ist jedoch festzustellen, dass die Grundlagen für eine entsprechende Abwägung nicht vorliegen. So wurde z.B. nicht erläutert, warum die in angrenzenden Bereichen noch vorhandenen, als Wohnbaufläche ausgewiesenen Flächen nicht in einer qualifizierten Bauleitplanung umgesetzt werden. Auch wird das Gutachten der Landwirtschaftskammer Weser-Ems vom 28.07.2003 insbesondere hinsichtlich der Abwägung zur Zulässigkeit von Wohnbauflächen in diesem Bereich anders interpretiert.</p> <p>So hat das Gutachten ausgeführt, dass laut GIRL eine Ausweisung von Wohngebieten immissionschutzrechtlich dann vertretbar ist, wenn auf den untersuchten Flächen ein Immissionswert von 0,10 nicht überschritten wird. Eine Entwicklung in Richtung eines Dorfgebietes mit gemischter Nutzung erscheint auf jenen Flächen vertretbar, die einen Immissionsgrenzwert von 0,10-0,15 aufweisen. Im Außenbereich sowie in Dorfgebieten mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung ist eine Wohnnutzung auf Flächen vertretbar, die einen Immissionsgrenzwert von unter 0,20 aufweisen. Alle Flächen,</p>	<p>Untersuchungen für einen Alternativstandort werden nicht durchgeführt, da, wie aus dem neuen Gutachten ersichtlich, eine Wohnbebauung möglich ist. Zudem beabsichtigt die Gemeinde die vorhandenen Wohnbauflächen vom Bestand aus weiter zu entwickeln. Dadurch sollen „städtebauliche Lücken“ verhindert werden.</p>	
--	------------------------------------	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Bebauungsplan Nr. 74 „Neusüdende“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
-----	--------	-------	------------	--------------------	----------

	Fortsetzung Landkreis Ammerland		<p>die gemäß der o.g. Nutzung bzw. Festsetzung jeweils höhere Geruchsstundenhäufigkeiten aufweisen, sollten von einer Bebauung ausgeschlossen werden (s. Gutachten S. 8, letzter Absatz).</p> <p>Die Auffassung in der Begründung, dass für einen Bereich von 10-20 % Geruchsstundenhäufigkeit gutachterlich die Ausweisung eines Dorfgebietes mit gemischter Nutzung als vertretbar beurteilt wird, ist daher mit den Ergebnissen des Gutachtens nicht vereinbar. In diesem Zusammenhang wird im übrigen auch auf die Stellungnahme des Landwirtschaftskammer Weser-Ems verwiesen.</p> <p>Es wird daher empfohlen, die überbaubaren Flächen in diesem Bereich herauszunehmen, die mehr als 15 % Geruchsstunden nach dem GIRL-Gutachten aufweisen und im übrigen eine besondere Begründung zu liefern für eine Ausweisung von Flächen innerhalb des Bereiches der mit 10 bis 15 % der Geruchsstunden belastet ist. Auch im Hinblick auf die Rechtssicherheit für die betroffenen Bürger, die dort Einfamilienhäuser errichten möchten, wird dringend angeraten, den Bebauungsplan zu überarbeiten.</p> <p>Seitens des Gesundheitsamtes wird in diesem Zusammenhang empfohlen, den Landwirten zu verdeutlichen, dass Erweiterungen der Betriebe, die zu negativen Veränderungen der Geruchsimmissionslage führen, nicht erfolgen können. Im übrigen ist auch festzustellen, dass bei einer geplanten Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes die Betriebsteile derart baulich zu ändern sind, dass keine zusätzlichen Immissionen entstehen bzw. die Gesamtsituationen unverändert bleiben oder verbessert</p>		
--	------------------------------------	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

Bebauungsplan Nr. 74 „Neusüdende“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
-----	--------	-------	------------	--------------------	----------

	Fortsetzung Landkreis Ammerland		<p>werden.</p> <p>Empfehlen möchten wir, auch in der Abwägung darzulegen, ob und auf welche Weise die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe aufgrund des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme ihre Stallanlagen zur Verbesserung der Immissionssituation ändern könnten und ob und welche wirtschaftlichen Belastungen hierfür möglicherweise entstehen.</p> <p>Im übrigen werden nach Aussagen zur Lärmsituation (Gaststätte und DB-Trasse (Schiene)) in der Begründung vermisst.</p>	<p>Durch die in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befindliche Gaststätte sind keine erheblichen Lärmemissionen im Plangebiet zu erwarten. Gemäß den Festsetzungen wären auch innerhalb des Plangebietes Gaststätten allgemein zulässig. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen sind im zulässigen Rahmen hinzunehmen.</p> <p>Bei den durch den Schienenverkehr verursachten Lärmemissionen handelt es sich ebenfalls um eine bekannte Lärmquelle, die auf die geplante Wohnnutzung keine erheblichen Auswirkungen hat. Das Baugebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 140 m zur Bahntrasse. Aufgrund der Lage und der zwischen dem geplanten Wohnbaugebiet und der Bahntrasse vorhandenen Bebauung, durch die eine schallabschirmende Wirkung entsteht, ist keine wesentliche Beeinträchtigung der Neubebauung zu erwarten. Außerdem sind aus städtebaulicher Sicht aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich. Die Errichtung einer Lärmschutzwand zwischen der bestehender und der geplanten Wohnbebauung ist nicht sinnvoll. Für den Bau einer Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke stehen keine Flächen zur Verfügung.</p> <p>Die Gemeinde Rastede hält die festgesetzte Wendeanlage für ausreichend. Gemäß EAE85/95 reicht für</p>	<p>Nein</p> <p>Nein</p>
			Seitens der Abfallwirtschaftsbetriebes wird darauf verwiesen, dass eine Wendemöglichkeit von 12 m		

Bebauungsplan Nr. 74 „Neusüdende“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland		<p>Durchmesser für die Entsorgungsfahrzeuge nicht ausreichend ist. Der Radius ist mit mindestens 19 m festzusetzen.</p> <p>Seitens des Straßenbaulasträgers wird um Beachtung der Stellungnahme des Straßenbauamtes Oldenburg gebeten.</p> <p>Vorsorglich wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass weitere Folgemaßnahmen der Ausweitung der Bebauung, die aus Verkehrssicherheitsgründen an der K 135 erforderlich werden (z. B. Abbiegespur, Fußgängerampel, Überquerungshilfe o.ä.) von der Gemeinde Rastede zu finanzieren sind.</p>	<p>Lastkraftwagen bis 8,00 m Länge (u.a. 2-achsiges Müllfahrzeug) eine Wendeanlage (Wendehammer) mit 12,00 m Durchmesser aus. Innerhalb dieser Fläche sind die erforderlichen Rangiermanöver zum Wenden des Müllfahrzeuges möglich, wobei die Verkehrssicherheit beim Rangieren durch die Fahrzeugkamera gewährleistet werden kann. Somit stehen fahrgeometrische Erfordernisse und Gründe der Verkehrssicherheit der Festsetzung nicht entgegen. Eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 19 m würde demnach einen unnötigen Flächenverbrauch darstellen.</p> <p>Die Anregungen des Straßenbauamtes Oldenburg werden berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sollten aufgrund der Ausweisung von Wohnbauflächen Verkehrssicherheitsmaßnahmen an der K 135 erforderlich werden, wird die Gemeinde entsprechende Maßnahmen durchführen.</p>	<p>Nein</p> <p>Nein</p>
8	LWK Postfach 1343 26643 Westerstede	06.01.2004	Der ca. 0,7 ha große Geltungsbereich der oben genannten Planung befindet sich im Ortsteil Neusüdende. Das Plangebiet wird derzeit als Sportplatz genutzt und soll im Zuge der oben genannten Planung zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden.		Nein



Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung LWK		<p>Westlich vom Geltungsbereich befindet sich die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Heiko Meilahn, Metjendorfer Straße 336, 26180 Rastede. Nordwestlich vom Plangebiet ist die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Hans-Gerd Gebken, Metjendorfer Straße 325, 26180 Rastede, gelegen.</p> <p>Im Vorfeld der oben genannten Planung wurde von der Landwirtschaftskammer Weser-Ems im Auftrage der Gemeinde Rastede mit Datum vom 31.07.2003 eine Sonderbeurteilung der Immissionssituation (Geruch) auf Basis der Geruchsimmissionsrichtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) durchgeführt.</p> <p>Nach Maßgaben der GIRL ist eine Ausweisung von Wohngebieten (WA, WR) immissions-schutzrechtlich vertretbar, wenn auf den untersuchten Flächen ein Immissionswert (IW) von 0,1 nicht überschritten wird. Ein IW-Wert von 0,1 entspricht einer Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden.</p> <p>Für den gesamten Geltungsbereich der oben genannten Planung wurden Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von zum Teil deutlich über 10 % ermittelt. Unter Berücksichtigung des Schutzanspruches eines allgemeinen Wohngebietes, sind auf Basis der GIRL somit erhebliche Geruchswahrnehmungen nicht auszuschließen.</p> <p>Die Entwicklungsmöglichkeit der landwirtschaftlichen Betriebe wird durch die bereits vorhandene Bebauung limitiert. Eine zusätzliche Einschränkung der Entwicklungsfähigkeit der Betriebe ist durch die vorliegende Planung nicht gegeben.</p> <p>Da vom Plangebiet die gemäß GIRL erforderlichen Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden</p>	<p>Die Sachlage wurde korrekt wiedergegeben.</p> <p>Bei einer erneuten Überprüfung durch das Ingenieurbüro Zech wurde festgestellt, dass im geplanten Wohngebiet der Immissionswert für Wohngebiete von 0,10 – entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 10% der Jahresstunden- eingehalten werden.</p> <p>Die Ermittlung und Bewertung der Geruchsimmissionen wurde gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) in Verbindung mit mehreren Fahnenbegehungen gemäß der VDI-Richtlinie 3940 durchgeführt.</p> <p>Grundlage der Beurteilung sind die Untersuchungen von Oldenburg zu den Geruchsimmissionen verschiedener Stallsysteme der Schweine- und Rinderhaltung.</p>	

Bebauungsplan Nr. 74 „Neusüdende“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland		können, bestehen aus landwirtschaftlicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht Bedenken gegen die oben genannte Planung.	<p>Für die vorliegende Untersuchung wurden die Medianwerte (50-Perzentile) der Ergebnisse von Oldenburg für Schweine und Rinder verwendet, welche die Wahrscheinlichkeiten des Auftretens der Einzelwerte berücksichtigt.</p> <p>Durch das gewählte Verfahren werden die Geruchsvanzen innerhalb der ermittelten Geruchsemissionen besser berücksichtigt. Die so ermittelten Ergebnisse stellen die in der Örtlichkeit vorgefundene Geruchssituation besser dar.</p>	

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

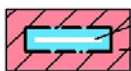


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a Abweichende Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

## 6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrten und Zu- und Ausgängen  
(siehe textliche Festsetzung Nr. 8)

## 15. Sonstige Planzeichen



Wallhecke (symbolisch)

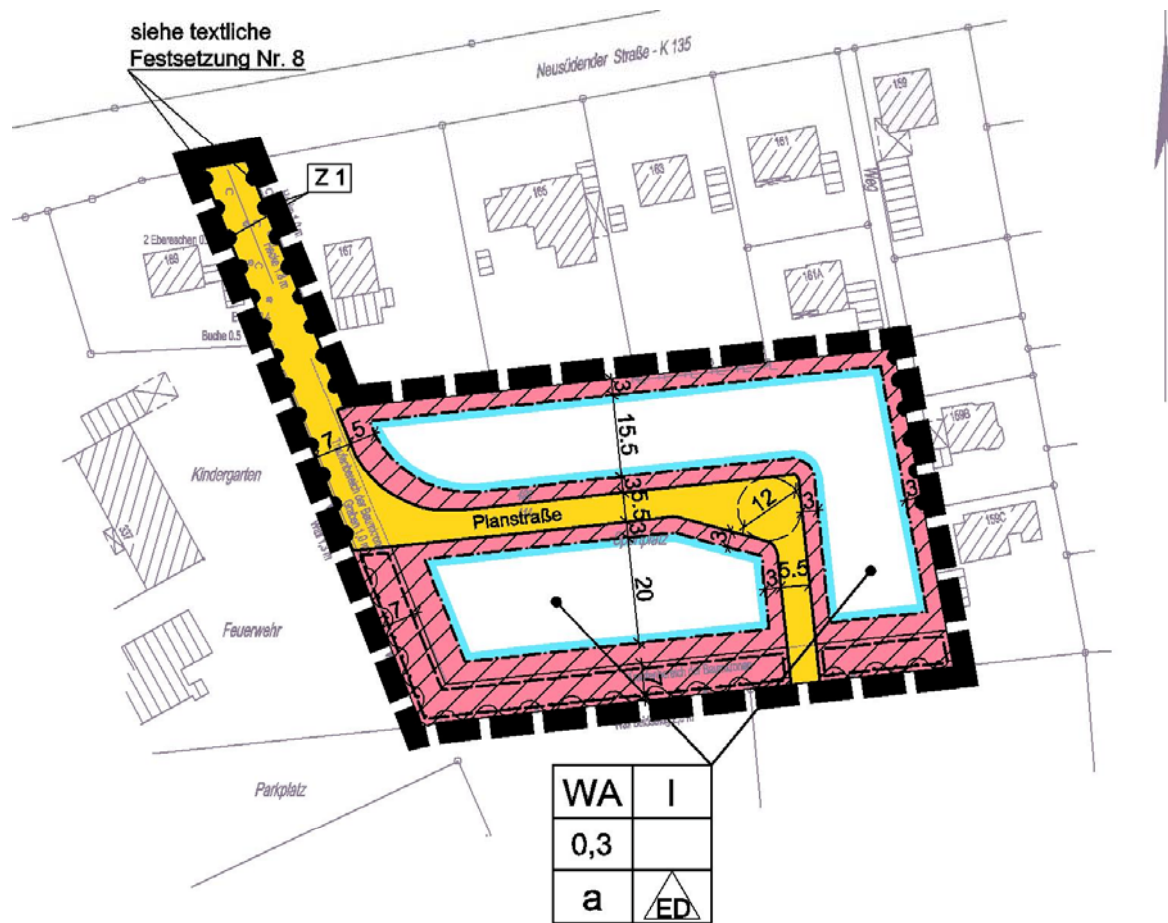



nicht überbaubare Flächen mit Nutzungseinschränkungen  
(siehe textliche Festsetzung Nr. 7)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Anlage 2 zu Vorlage 2004/108



Katasteramt Westerstede  Planunterlagen Gemeinde Rastdorf, Bebauungsplan Nr. 74 - Bereich Neusüdende, Sportplatz -									
Verwendungsbezeichnung Verwendungsbezeichnung Gemeinde Rastdorf, Flur 41				Maßstab 1: 1000				V&B Oldenburger Land Katasteramt Westerstede Wilhelm-Gaier-Strasse 11 28665 Westerstede Tel: 04486 - 836 300 Fax: 04486 - 836 303	
Feldvergleich u.	19.09.03	U. Kroon	Datum	Name					
Top-Aufnahme		Gramberg	Beacht.	24.09.03					
			Gepr.						
			Name			Blatt		Bl.	
Projekt 62223									
Zust.	Änderung	Datum	Name	Urspr.					
Ers. f.: NWP GmbH, Oldenburg					Ers. d.:				

## Textliche Festsetzungen

1. Im WA-Gebiet (§ 4 [3] BauNVO) sind gemäß § 1 [6] BauNVO folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 500 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern insgesamt je angefangene 400 qm eine Wohneinheit zulässig.
3. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) um bis zu 30% zulässig.
4. Im allgemeinen Wohngebiet gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die abweichende Bauweise. Es sind Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig. Die Abstände der baulichen Anlagen untereinander regeln sich entsprechend der offenen Bauweise. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig.
5. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, daß die Gebäudehöhe in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) maximal 8,50 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmitte.
6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
7. Gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der Wallhecken bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen auf den Baugrundstücken im Abstandsbereich von 7 m in den gekennzeichneten Flächen unzulässig.
8. Im Bereich des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten (Z 1) ist die Anlage von Zu- und Ausfahrten sowie von Zu- und Ausgängen von der Planstraße zu den angrenzenden Flurstücken gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB nicht zulässig.

## Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.
2. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
3. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
4. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

## **B e s c h l u s s v o r l a g e**

**Vorlage-Nr.: 2004/120**

freigegeben am 28.04.2004

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

**Datum: 03.05.2004**

### **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 - Rastede Ortskern (Teilbereich Oldenburger Straße)**

**Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	17.05.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	25.05.2004	Verwaltungsausschuss
Ö	06.07.2004	Rat

**Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 17.05.2004.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 – Rastede Ortskern (Teilbereich Oldenburger Straße) nebst Begründung wird als Satzung beschlossen.
4. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht vorzunehmen.

**Sach- und Rechtslage:**

Aufgrund des Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 16.03.2004 (Vorlage 2004/052) wurde die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 30.03.2004 bis 30.04.2004 durchgeführt. Wesentliche Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht, so dass nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden kann. Der Abwägungsvorschlag ist als Anlage 1 beigelegt.

Nähere Erläuterungen hierzu wird das mit der Planung beauftragte Büro Diekmann und Mosbach in der Sitzung geben.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

**Anlagen:**

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung
3. Planzeichenerklärung
4. Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

# GEMEINDE RASTEDE

## Landkreis Ammerland

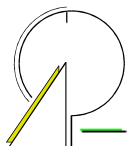
---

### 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 60 „Rastede Ortskern“

öffentliche Auslegung  
(§ 3 (2) BauGB)

## **ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

Mai 2004





## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Entwässerungsverband Jade  
Franz-Schubert-Straße 31  
26919 Brake
2. Straßenbauamt Oldenburg  
Kaiserstraße 27  
26122 Oldenburg
3. ExxonMobil Production Deutschland GmbH  
Riethorst 12  
30659 Hannover
4. Deutsche Telekom AG – T-Com  
Technik Niederlassung Oldenburg  
Poststraße 1-3  
26122 Oldenburg
5. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG  
Region: Niedersachsen / Bremen  
Hans-Böckler-Allee 5  
30173 Hannover

## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landkreis Ammerland  
Ammerlandstraße 12  
26655 Westerstede
2. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband  
Georgstraße 4  
26919 Brake

	<b>Anregungen</b>		<b>Abwägungsvorschläge</b>
	<b>Landkreis Ammerland</b> <b>Ammerlandstraße 12</b> <b>26655 Westerstede</b>		
	<p>Der Landkreis Ammerland nimmt Bezug auf die dortige Beteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und teilt zu vorgenanntem Bebauungsplan mit, dass grundsätzliche Bedenken nicht bestehen. Wir bedauern, dass unserem Vorschlag, die Verwendung von Ziegelmateriale innerhalb des Geltungsbereiches Teilbereich A auszuschließen, nicht gefolgt wird. Wir gehen jedoch weiterhin davon aus, dass durch eine fachliche Begleitung der oberen und unteren Denkmalbehörde das Bauvorhaben im Einklang mit der umliegenden Bausubstanz zur Errichtung kommen kann.</p> <p>Auf unsere Stellungnahme vom 05.03.2004 wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p>		<p>Der Hinweis des Landkreises Ammerland wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 05.03.2004 wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ordnungsgemäß abgewogen. Eine Beteiligung der Denkmalschutzbehörden erfolgt gemäß den Regelungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes im Rahmen der weiteren Planung.</p>
	<b>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband</b> <b>Georgstraße 4</b> <b>26919 Brake</b>		
	<p>In unserem Schreiben vom 25.02.2004 – Tla-152/04/Go – haben wir bereits eine Stellungnahme zur 3. Änderung des oben genannten Bebauungsplanes abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In dem angesprochenen Schreiben werden ausschließlich technische Hinweise gegeben, die im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt werden.</p>

## Planzeichenerklärung

### 1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet (MI)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß



Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

### 3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise



Baugrenze

### 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

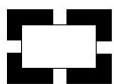


Erhalt von Einzelbäumen



Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Naturdenkmal (Linde, WST-45)

### 5. Sonstige Planzeichen



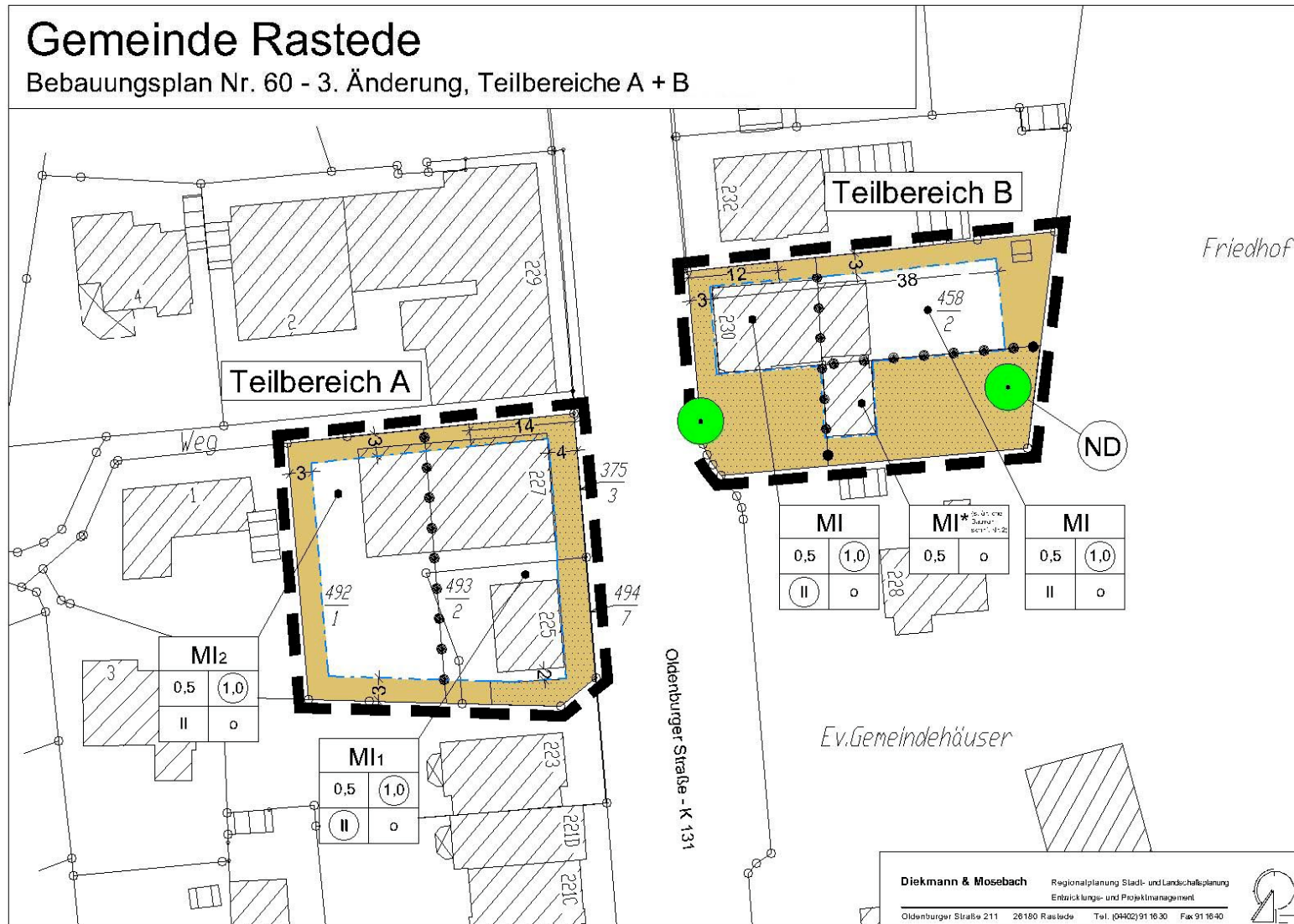
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Unzulässigkeit von Garagen und Stellplätzen (§ 12 BauNVO) sowie von Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) ( s. textliche Festsetzung Nr. 1)



## **Gemeinde Rastede**

### **Bebauungsplan Nr. 60 „Ortskern Rastede“ – 3. Änderung / Teilbereiche A und B**

#### **Textliche Festsetzungen**

1. Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind gem. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO Garagen und Stellplätze nicht zulässig.
2. Gemäß § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO sind innerhalb der in der Bebauungsplanänderung festgesetzten Mischgebiete (MI) Spielhallen nicht zulässig.
3. Innerhalb des Teilbereiches A des Geltungsbereiches ist gem. § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 70 % zulässig.
4. Die innerhalb der Bebauungsplanänderung festgesetzten Einzelbäume sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Im Umkreis von 7,00 m, ausgehend von der Stammmitte des gem. § 27 NNatG geschützten Naturdenkmales (Linde, WST-45, s. nachrichtliche Übernahme Nr. 2) sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine Versiegelungen zulässig.

#### **Nachrichtliche Hinweise**

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

#### **Nachrichtliche Übernahmen**

1. Unmittelbar an die Teilbereiche A und B des Plangebietes angrenzend befinden sich zwei denkmalgeschützte Gebäude (Oldenburger Straße 228 und 229). Gemäß § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung dieser Baudenkmale nicht errichtet werden, wenn dadurch deren Erscheinungsbild beeinträchtigt wird. Genehmigungspflichtig gem. § 10 (1) Nr. 4 NDSchG sind Anlagen in der Umgebung der Baudenkmale, die deren Erscheinungsbild beeinflussen. Genehmigungsbehörde ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland.
2. Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (Teilbereich B) befindet sich ein gem. § 27 NNatG geschütztes Naturdenkmal (Linde, WST-45).

#### **Änderung der örtlichen Bauvorschriften**

##### **Teilbereich A**

1. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 60 „Ortskern Rastede“ gelten auch für den mit MI1 gekennzeichneten Bebauungsplanänderungsbereich innerhalb des Teilbereiches A mit Ausnahme der § 4 (1+6) – Dächer –, § 5 (1, 5 + 7) – Außenwände und § 6 (2) - Webeanlagen. An Stelle der vorgenannten Ausnahmen gelten die nachfolgenden Regelungen. Für den mit MI2 gekennzeichneten Bereich werden die örtlichen Bauvorschriften aufgehoben.

### **Dächer**

§ 4 (1) Die Dächer sind nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit 16°-50° Dachneigung zulässig. Bei Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind Flachdächer zulässig, wenn die Gebäude eine Höhe von 4,25 m nicht überschreiten.

- (6) Gemäß § 16 (3) BauNVO sind bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss Traufhöhen zwischen 3,20 m und 4,25 m, bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen zwischen 5,50 m und 8,50 m zulässig. Wenn das oberste Geschoss um mindestens 2,50 m von der jeweiligen, äußeren Gebäudeseite zurückspringt, ist eine Traufhöhe von max. 10,50 m zulässig. Die Firsthöhe darf 12,50 m nicht überschreiten. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der Schnittpunkt des äußeren Mauerwerks mit der Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika; für die zulässige Firsthöhe ist der obere Bezugspunkt die obere Firstkante. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Geländeoberfläche.

### **Außenwände der Gebäude**

§ 5 (1) entfällt

- (5) Bei Geschäftsgebäuden gilt für die Erdgeschosszone abweichend von § 5 (4): Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf 90 % der Gesamtbreite des Hauses betragen. Springt das oberste Geschoss an der jeweiligen, äußeren Gebäudeseite um mind. 2,50 m zurück, ist eine Verglasung bis zu 100 % zulässig.
- (7) Die Außenfassaden sind in Putz, als Ziegel- oder als Natursteinfassaden zu erstellen. Bei Ziegelfassaden sind rote bis rotbraune Ziegel zu verwenden. Als Rot bis Rotbraun gelten die Farben DIN RAL 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012 und 8015. Putzfassaden oder Anstriche verputzter Fassaden sowie Natursteine sollen den Farben DIN RAL 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9002, 9010 oder 9018 entsprechen.

### **Werbeanlagen**

§ 6 (2) Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses bis zur Unterkante Fenster des darüberliegenden Geschosses zulässig. Sofern eine Flächengröße der Werbeanlagen von 1,20 m x 1,00 m je Gebäudeseite nicht überschritten wird, sind diese auch im ersten Obergeschoss zulässig.

### **Teilbereich B**

2. Für den Teilbereich B des Geltungsbereiches gelten die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 60 „Ortskern Rastede“ aufgestellten örtlichen Bauvorschriften. Innerhalb des besonders gekennzeichneten Mischgebietes (MI\*) im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (Teilbereich B) werden die Festsetzungen § 1; 4; 5 (Geltungsbereich; Dächer; Außenwände) der örtlichen Bauvorschrift außer Kraft gesetzt. An Stelle der vorgenannten Ausnahmen gelten nachfolgende Regelungen:

### **Dächer**

- § 4 (1) Die Dächer sind nur als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 20°- 40° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachaus- und -aufbauten.
- (2) Als Dacheindeckungsmaterial ist nur Metall in seinen natürlichen Farbgebungen (z. B. Zink, Kupfer) sowie Glas zulässig.
- (3) Dachaus- und -aufbauten dürfen insgesamt eine Länge von 2/3 der dazugehörigen Seiten der Gebäude nicht überschreiten; der Mindestabstand der Dachaus- oder -aufbauten zu den Traufen der Gebäude beträgt 1,00 m.
- (4) Gemäß § 16 (3) BauNVO ist bei Gebäuden eine maximale Traufhöhe von TH: 3,20 m zulässig; die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 5,00 m. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der Schnittpunkt des äußeren Mauerwerks mit der Dachhaut; für die zulässigen Gebäudehöhen ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Gebäudes. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Geländeoberfläche.

### **Außenwände der Gebäude**

§ 5 (1) Die Außenfassaden der Gebäude sind zur Oldenburger Straße mit einem Anteil von mindestens 80% und nach Süden und Osten zu mindestens 60 % aus Glas

herzustellen. Die verbleibende Fassadenfläche ist in Metall oder Holz auszuführen. Im Sockelbereich ist bis zu einer Höhe von max. 0,80 m, ausgehend von der Geländeoberkante, auch Putz, Ziegel oder Naturstein zulässig. Bei Ziegeln sind rote bis rotbraune Farbtöne zu verwenden. Als Rot bis Rotbraun gelten die Farben DIN RAL 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012 und 8015. Putze, Anstriche verputzter Fassaden oder Naturstein sollen den Farben DIN RAL 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9002, 9010 oder 9018 entsprechen.



## **B e s c h l u s s v o r l a g e**

**Vorlage-Nr.: 2004/115**

freigegeben am 23.04.2004

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

**Datum: 22.04.2004**

### **Satzung zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61**

**Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	17.05.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	25.05.2004	Verwaltungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Entwurf der Satzung zur Änderung der Satzung der Gemeinde Rastede über die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 - Rastede Ortskern - Teilbereich Raiffeisenstraße vom 02.11.1990, geändert durch die 1. Änderung vom 15.12.1995 und durch die 2. Änderung vom 04.07.1998, wird zugestimmt.
2. Die erneute öffentliche Auslegung und die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13 Nr. 1, 2 und 3, 2. Alt. in Verbindung mit § 3 Absatz 3 und 2 und § 4 Abs. 4 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen.

**Sach- und Rechtslage:**

Der Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen hat in seiner Sitzung am 19.04.2004 (Vorlage 2003/300) über die Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften beraten.

Den im Rahmen der zwischenzeitlich öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken des Landkreises Ammerland hinsichtlich der Folgen einer Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften soll nach Willen des Ausschusses dahingehend Rechnung getragen werden, dass:

1. Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sein sollen, in dem das Gewerbe ausgeübt wird und
2. Werbeanlagen mit wechselnder oder bewegter Beleuchtung unzulässig sein sollen.

Der nunmehr auf diese Wünsche eingehende Satzungsentwurf muss erneut im Rahmen des vereinfachten Verfahrens ausgelegt werden. Zudem sind die Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Es entstehen Bekanntmachungskosten in Höhe von ca. 200 EUR.

**Anlagen:**

1. Satzungsentwurf
2. Geltungsbereich

Zur Änderung der Satzung der Gemeinde Rastede über die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 - Rastede Ortskern - Teilbereich Raiffeisenstraße vom 02.11.1990, geändert durch die 1. Änderung vom 15.12.1995 und durch die 2. Änderung vom 04.07.1998.

Aufgrund der §§ 6, 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 10.02.2003 (Nds. GVBL. S.89) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX beschlossen, die nachstehende Satzung zu erlassen:

## **Artikel 1** **Aufhebung und Neufassung**

Die Satzung der Gemeinde Rastede über die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 - Rastede Ortskern - Teilbereich Raiffeisenstraße vom 02.11.1990, geändert durch die 1. Änderung vom 15.12.1995 und durch die 2. Änderung vom 04.07.1998 werden in den Absätzen 2 bis 5, 7 und 8 aufgehoben und folgendermaßen neu gefasst:

### **§ 1 Örtliche Bauvorschriften**

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, in dem das Gewerbe ausgeübt wird.
2. Werbeanlagen mit wechselnder oder bewegter Beleuchtung sind unzulässig.

## **Artikel 2** **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

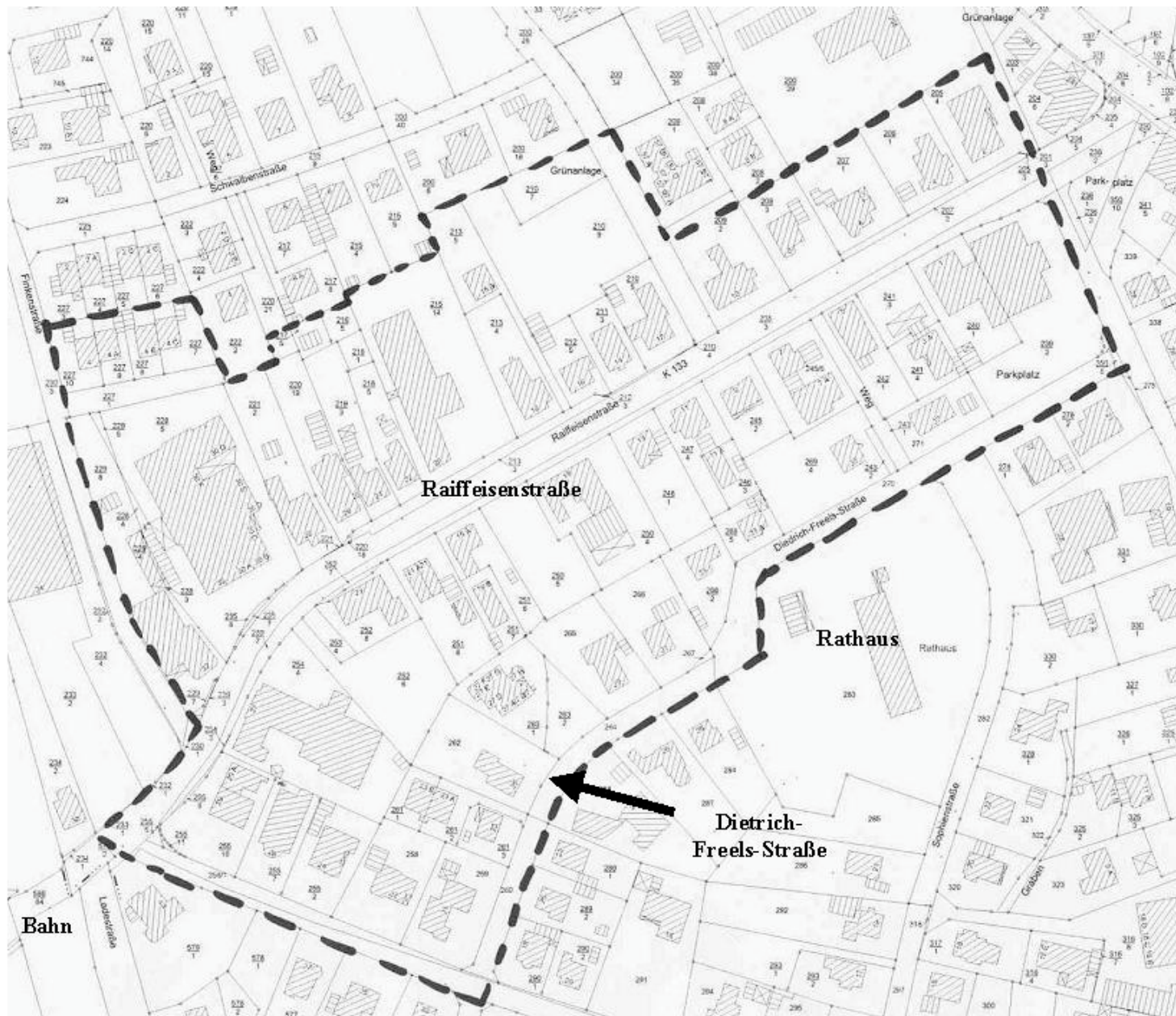
Rastede, den

---

Decker  
Bürgermeister

### **Nachrichtlicher Hinweis:**

1. Sollten Werbeanlagen unmittelbar an einem Baudenkmal angebracht werden, so besteht eine Genehmigungspflicht gemäß § 10 NDSchG. Auch im weiteren Umfeld der Baudenkmale besteht ein Abstimmungsbedarf mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde, um dem Umgebungsschutz der Kulturdenkmale gem. § 8 NDSchG gerecht zu werden.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 14 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.



**Mitteilungsvorlage****Vorlage-Nr.: 2004/125**

freigegeben am 03.05.2004

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

**Datum: 11.05.2004****1. Änderung Bebauungsplan Nr. 63 B - Ortszentrum Wahnbek****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	17.05.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	25.05.2004	Verwaltungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

Der Eilbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 63 B – Ortszentrum Wahnbek wird zur Kenntnis genommen.

**Sach- und Rechtslage:**

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 27.04.2003 (Vorlage 2004/119) wird die Firma FRIBO – Bau GmbH, Rastede, einen wesentlichen Teil des Versorgungszentrums Wahnbek realisieren.

Die seitens des mit der Planung von Fa. Fribo beauftragten Architekten Röben und mit der Fa. Edeka abgestimmte Entwurfsplanung macht eine geringfügige Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 B erforderlich. Um die Änderung des Bebauungsplanes noch vor der Sommerpause zu realisieren wurde mit Vorlage 2004/131 ein Eilbeschluss zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im sogenannten vereinfachten Verfahren getroffen.

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 63 B im Bereich des südöstlich gelegenen Mischgebietes im vereinfachten Verfahren zu ändern. Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt unmittelbar südlich der geplanten Wendeanlage bzw. südlich der in West-Ost Richtung verlaufenden Wohnstraße. Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Absicht eines Investors, in dem Mischgebiet einen Lebensmittelmarkt zu realisieren. Das geplante Vorhaben ist in bezug auf die Art der Nutzung grundsätzlich zulässig und entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, in diesem Bereich ein Nahversorgungszentrum zu errichten. Allerdings ist eine Vergrößerung des Baufeldes bzw. eine Verschiebung der Baugrenzen sowie eine Verschiebung der 5 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich, um eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit dem Lebensmittelmarkt zu ermöglichen.

Im Zuge der 1. Änderung wird daher das Baufeld des südöstlich gelegenen Mischgebietes um ca. 9 m in Richtung Westen vergrößert und die öffentliche Verkehrsfläche um ca. 12 m in Richtung Westen verschoben. Außerdem wird im Rahmen dieser 1. Änderung auf die 4 m breite nicht überbaubare Fläche zwischen dem Baufeld des südöstlichen Mischgebietes und der Verkehrsfläche, besondere Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche, Dorfplatz“, zugunsten einer überbaubaren Fläche verzichtet. Auch dieser Verzicht ist erforderlich, um das Grundstück dem gewerblichen bzw. einzelhändlerischen Zweck entsprechend effizient ausnutzen zu können. Zwischen dem Baufeld und der 5 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche wird im Zuge dieser 1. Änderung außerdem eine 3 m breite Anpflanzung vorgesehen.

Die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes ist für die Entwicklung des Ortsteiles Wahnbek von entscheidender Bedeutung. Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 B war die Errichtung einer Nahversorgungseinrichtung als wichtiges Ziel formuliert worden, da gegenwärtig die Versorgungssituation, insbesondere im Sektor Lebensmittel, in Wahnbek unterrepräsentiert ist. Für die Weiterentwicklung des Ortsteiles ist die Grundversorgung sowohl für die ansässige Wohnbevölkerung als auch für mögliche weitere Siedlungsentwicklungen und damit wachsender Einwohnerzahlen wichtig.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden mit Ausnahme der überbaubaren Flächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63 B übernommen. Auch die Festsetzungen zur Bauweise und zum Immissionsschutz sowie die örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert.

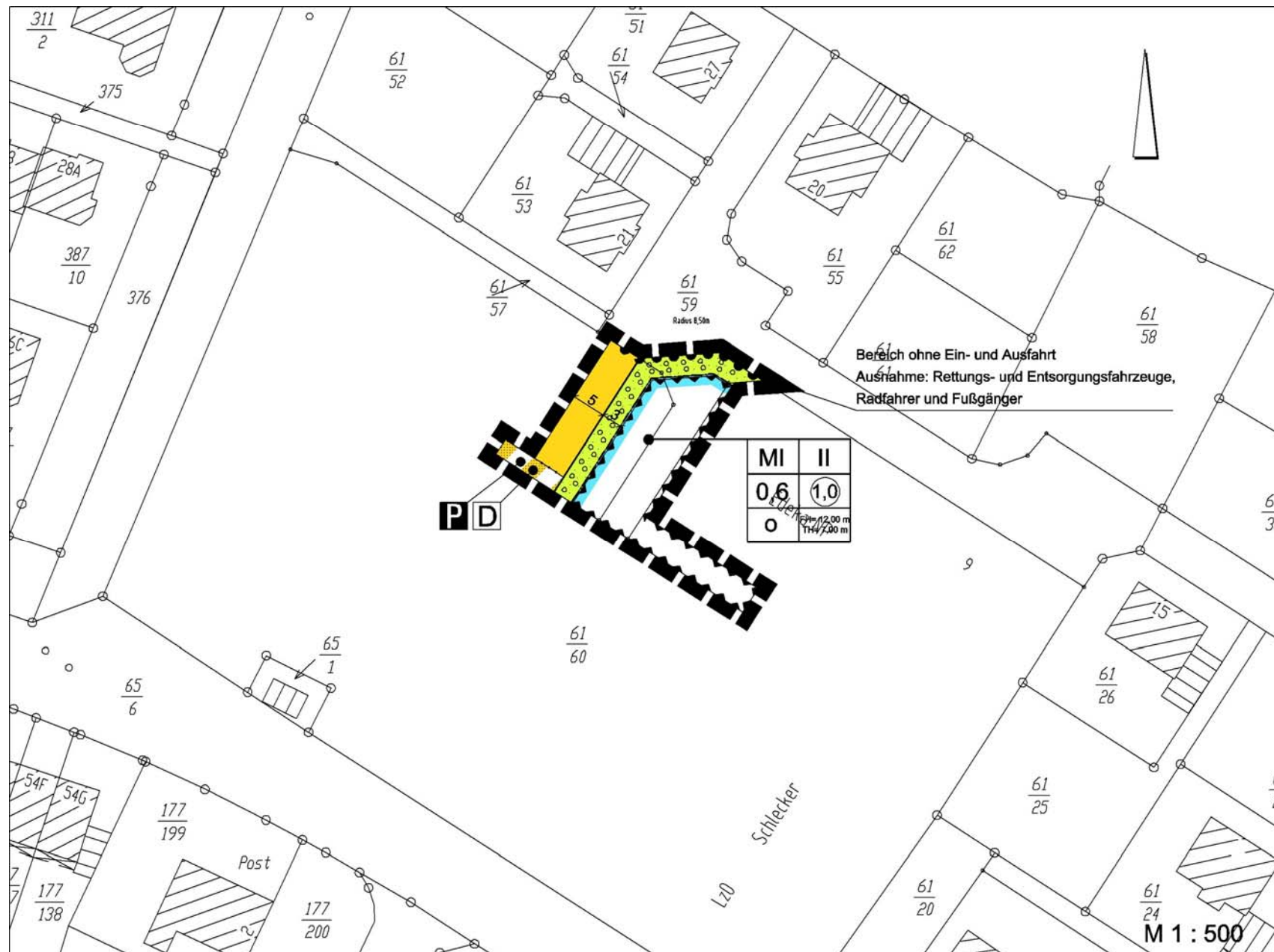
#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Es ergeben sich Planungskosten in Höhe von ca. EUR 2.000.

#### **Anlagen:**

1. Planzeichnung





## **B e s c h l u s s v o r l a g e**

**Vorlage-Nr.: 2004/111**

freigegeben am 16.04.2004

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Herr Ammermann

**Datum: 16.04.2004**

### **Umsiedlung des Marktplatzes; Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 06.04.2004**

**Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	04.05.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	11.05.2004	Verwaltungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

Der Antrag wird vom Ausschuss zur Kenntnis genommen.

Bei den weiteren Beratungen sind die dargestellten Belange mit zu bearbeiten.

**Sach- und Rechtslage:**

Siehe Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 06.04.2004

Pläne oder Erläuterungsberichte des Büros Erzigkeit/Erzigkeit liegen bei der Gemeindeverwaltung nicht vor. Sofern diese noch zur weiteren Bearbeitung des Projektes Verlegung Marktplatz vorgelegt werden, kann die Verwaltung zu diesem Thema eine Beschlussvorlage erstellen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

z. Zt. keine

**Anlagen:**

1. Anlage 1 – Antrag Fraktion Bündnis 90/Die Grünen



Fraktion B90/GRÜNE

Gerd Langhorst

6.4.2004

*Sehr geehrter Herr Henkel,*

Mit den anliegenden Plänen und Argumenten, die im Auftrag der ehemaligen "Grünen WählerInitiative Rastede" von den Oldenburger Dipl. Ingenieuren Erzigkeit/Erzigkeit im Jahr 1983 erarbeitet wurden, erheben die Rasteder Grünen den Anspruch, Urheber der Idee zu sein, den Marktplatz auf dem Kögel Willms Platz anzulegen und bitten um entsprechende Berücksichtigung dieser Tatsachen.

Leider konnte sich die damalige Wählerinitiative (als Vorläufer des heutigen Ortsverbandes von B90/DIE GRÜNEN) mit diesen Ideen, die noch heute, vor dem Hintergrund der aktuellen Diskussion, ihre Frische und Richtigkeit bewahrt haben,

im Rat nicht durchsetzen.

Die Pläne können heute als Grundlage für eine sicherlich notwendige Diskussion, auch im Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen dienen. Ich bitte darum, diese Pläne dort vorstellen zu dürfen.

Darüber hinaus beantrage ich eine öffentliche Veranstaltung der Gemeinde mit dem Thema Marktplatz, auf der umfassend auch die im Kommunalmarketing erarbeiteten ökonomischen Rahmenbedingungen vorgestellt werden, damit die Diskussion an Tiefe gewinnt und sich nicht in der sicherlich auch notwendigen Parkplatzdiskussion erschöpft sondern die positiven Aspekte einer Verlagerung deutlich werden.

*Mit freundlichem Gruß*

Gez. Gerd Langhorst

## **Mitteilungsvorlage**

**Vorlage-Nr.: 2004/127**

freigegeben am 03.05.2004

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Herr Ammermann

**Datum: 03.05.2004**

### **Verkehrsbericht 2003 der Polizeiinspektion Ammerland**

**Beratungsfolge:**

Status

Ö

Datum

17.05.2004

Gremium

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

### **Beschlussvorschlag:**

Der Verkehrsbericht 2003 der Polizeiinspektion Ammerland wird zur Kenntnis genommen.

### **Sach- und Rechtslage:**

Die Polizeiinspektion Ammerland hat einen umfangreichen Verkehrsbericht für 2003 erstellt. Im Rahmen der Sitzung wird dieser Verkehrsbericht in Form eines Powerpoint-Vortrages dargestellt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

### **Anlagen:**

Keine.