

25. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
1	Straßenbauamt Oldenburg Postfach 2443 26014 Oldenburg	19.05.2004	Gegen die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Straßenbauamtes Oldenburg keine Bedenken, wenn die Erschließung des Änderungsbereiches wie gem. Pkt. 4.1 des Erläuterungsberichtes vorgesehen ausschließlich über die Gemeindestraße Logemanns Damm erfolgt.		Nein
2	Deutsche Telekom T-Com 26119 Oldenburg	20.04.2004	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Bedenken und Anregungen beim PTI.		Nein
3	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg	30.04.2004	Seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind ebenfalls nicht vorzubringen. Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer Ausfertigung der Planunterlagen.	Nach Abschluss des Verfahrens werden dem Gewerbeaufsichtsamt die Planunterlagen zugesendet.	Nein
4	E.ON Netz GmbH Regionalzentrum Nord Eisenbahnlängsweg 2a 31275 Lehrte	04.05.2004	Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Wir bitten Sie zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand uns an diesem Verfahren nicht mehr zu beteiligen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Nein
5	ExxonMobil Production Riethorst 30633 Hannover	07.05.2004	Wir schreiben Ihnen im Auftrag der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH und der Norddeutsche Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH und danken für die Beteiligung in der o. g. Angelegenheit. Wir möchten Ihnen mitteilen, dass der BEB, der MEEG und der NEAG von dem Planungsvorhaben nicht betroffen werden.		Nein

25. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
6	OOWV Postfach 1363 26913 Brake	11.05.2004	<p>Wir haben von der oben genannten Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede Kenntnis genommen.</p> <p>Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.</p> <p>Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Planausschnitt ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Kaper, Tel. 04488/845211, von unserer Betriebsstelle in Westerstede in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der nachfolgenden Planung berücksichtigt.</p> <p>Im Zuge der nachfolgenden Ingenieurplanung für die Erschließungsanlagen werden die erforderlichen Erweiterungsmaßnahmen für die Leitungen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger vorgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	Nein
7	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer 26015 Oldenburg	18.05.2004	Nach Durchsicht der uns zugesandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft gegen das Planungsvorhaben keine Bedenken bestehen.		Nein
8	NLWK - Betriebsstelle Brake Postfach 1463 26914 Brake	27.04.2004	<p>Aus Sicht des Nds. Landesbetriebes für Wasserwirtschaft und Küstenschutz (NLWK) - Betriebsstelle Brake - bestehen keine Bedenken, da landeseigene Objekte bzw. durch Land zu unterhaltende Gewässer und Anlagen nicht betroffen sind.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt nicht eine Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD) gem. RdErl. des MU 22-62018-VORIS 28200 vom 01.08.2002. Falls Sie eine Beteiligung des GLD</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Zur Zeit ist es jedoch noch nicht abschätzbar, ob wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten sind. Eine Beteiligung des Gewässerkundlichen Landesdienstes wird</p>	Nein

25. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
			für erforderlich halten, wenden Sie sich bitte direkt an den Geschäftsbereich III in unserem Hause. Eine ausführliche Begründung der aus Ihrer Sicht zu erwartenden „wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt“ ist beizufügen.	zu einem späteren Zeitpunkt entschieden.	
9	Entwässerungsverband Jade Postfach 1461 26914 Brake	13.05.2004	Der Entwässerungsverband Jade hat aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die oben genannten Bauleitplanungen, wenn für den Änderungsbereich ein prüffähiges Oberflächenentwässerungskonzept vorgelegt wird.	Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt und dem Entwässerungsverband zur Prüfung vorgelegt.	Nein
10	Landkreis Ammerland – Amt für Kreisentwicklung – Ammerlandallee 26655 Westerstede	26.05.2004	<p>Gegen die Abgrenzung des Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ bestehen grundsätzliche immissionschutzrechtliche und damit auch planungsrechtliche Bedenken.</p> <p>Ein Sondergebiet für Ferienhäuser hat – soweit es städtebaulich erforderlich ist – einschließlich seiner Freiflächen mindestens einen Schutzanspruch vor z. B. Gerüchen wie ein allgemeines Wohngebiet, wenn nicht sogar darüber hinaus. Für einen Teil des geplanten Sondergebietes kann dieser Schutzanspruch offensichtlich nicht gewährleistet werden. Insofern ist die Abgrenzung des Sondergebietes zu überarbeiten.</p>	<p>Die Schutzansprüche eines Sondergebietes für Ferienhäuser sind der Gemeinde bekannt. Gemäß den vorliegenden Untersuchungen werden im nordwestlichen Bereich des Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ Überschreitungen der zulässigen Werte berechnet. Wie bereits im Erläuterungsbericht dargelegt, werden auf der Ebenen der verbindlichen Bauleitplanung in diesem Bereich Stellplätze bzw. Grünflächen festgesetzt. Im Bereich der geplanten Ferienhäuser wird der Immissionswerte (IW) von 0,10 nicht überschritten</p> <p>Damit liegt die zukünftige Belastung im Ferienhausgebiet noch unter dem vom Gutachter als zumutbaren Werte von 0,15.</p> <p>Eine gesonderte Darstellung der Stellplätze und Grünflächen auf der Ebene der Flächenutzungsplanung lehnt die Gemeinde aufgrund der Kleinteiligkeit</p>	Nein

25. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland – Amt für Kreisentwicklung –		Da die naturschutzfachliche Kompensation nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages ermittelt wird, ist der von der Planung des Sondergebietes „Reiterhof“ betroffene Fichtenforst mit dem Wertfaktor 2 (statt jetzt 1) in die Bilanzierung einzustellen. Die vorgeschlagenen Kompensationsflächen sind naturschutzfachlich grundsätzlich geeignet. Das Flurstück 132/70 der Flur 24 kann aber maximal mit einer Aufwertung um 1 Punkt in die Bilanzierung eingestellt werden. Das Flurstück 93/43 der Flur 25 ist für die vorgesehene Aufforstung grundsätzlich geeignet. Bei der Bilanzierung ist ebenfalls von einer maximalen Steigerung um 1 Wertpunkt auszugehen. Für dieses Flurstück wurde schon eine Erstaufforstung genehmigt. Die Eingriffsbilanzierung ist entsprechend o. g. Gesichtspunkten zu überarbeiten, wobei für die Waldumwandlung im Verhältnis 1 : 2 neu aufgeforstet werden muss.	dieser Flächen ab. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Bilanzierung wird überarbeitet.	Ja
11	Bezirksregierung Weser-Ems 26121 Oldenburg	18.05.2004	Eine Stellungnahme aus Sicht der Baudenkmalpflege und der Archäologischen Denkmalpflege wird Ihnen ggf. gesondert zugeleitet werden. Als Genehmigungsbehörde für diese Bauleitplanung habe ich die vorgelegten Unterlagen einer Durchsicht unterzogen. Beratend und empfehlend weise ich auf Folgendes hin: Nach § 1 Abs. BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit einer Planung beurteilt sich hierbei nach der planerischen Konzeption der Gemeinde.	Grundsätzlich decken sich die Planungen der Familie Bonacker mit den touristischen Konzeptionen der Gemeinde Rastede. Sowohl im Gemeindeentwicklungskonzept 2000+ als auch im Tourismuskonzept der Gemeinde Rastede	Nein

25. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung Bezirksregierung Weser-Ems		<p>Der Verpflichtung, im Rahmen des Erläuterungsberichtes den Nachweis einer solchen sinnvollen Konzeptbildung für das gesamte Gemeindegebiet zu erbringen, ist die Gemeinde aber nicht nachgekommen. Vielmehr entsteht nach den Ausführungen im Erläuterungsbericht eher der Eindruck, es handle sich um eine Gefälligkeitsplanung, da lediglich die Planungsabsichten des Investors vorgestellt werden. Ob diese Investitionsabsichten auch in Einklang stehen mit einem eventuellen Fremdenverkehrskonzept der Gemeinde Rastede, ist dem Erläuterungsbericht nicht zu entnehmen.</p>	<p>wird als Strategie und Handlungsfeld für das Kommunalmarketing empfohlen, dass die Gemeinde ein klares Imagebild aufbauen und damit werben sollte. U.a soll das Potential Rastedes als „Reiterstadt“ stärker genutzt werden.</p> <p>Folgende Ziele wurden u.a. für die touristische Entwicklung formuliert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rastede soll sich als Erholungs- und Freizeitgemeinde entwickeln, wobei die landschaftsgebundenen Erholungsformen und Imagewerbung mit der historischen Vergangenheit im Vordergrund stehen. • Die Gemeinde Rastede soll die vorhandenen infrastrukturellen Tourismus- und Freizeitansätze vertäglich intensivieren. • Die Gemeinde Rastede kann vor dem Hintergrund der ehemaligen Sommerresidenz Angebote des Reitsports ausbauen <p>Für die erfolgreiche touristische Entwicklung sind im Flächennutzungsplan allerdings nicht genügend Flächen dargestellt. Dies gilt in erster Linie für Einrichtungen im Hauptort. Daher ergibt sich ein weiterer Flächenbedarf zur Ausweitung des Reiterferien- und Wohnen-mit-Pferd-Angebotes. Reiterhöfe können idealerweise auf ehem. landwirtschaftlichen Hofstellen im ortsnäheren Umfeld angesiedelt werden. Da die Umsetzung vorwiegend durch Private erfolgen wird, ist die Rolle der Kommune in diesem Themenfeld eher als Ratgeberin zu verstehen, die eine inhaltliche Begleitung gewährleisten sollte bzw. die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen</p> <p>Die Gemeinde unterstützt das Projekt, da das Vorha</p>	

25. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung Bezirksregierung Weser-Ems		<p>Des weiteren genügt die Standortsicherung im Hinblick auf die Frage der Vermeidbarkeit bzw. die jeweilige Eingriffsintensität nicht den Anforderungen des § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Mögliche Alternativstandorte wurden nicht in die Abwägung eingestellt. Dies gilt insbesondere für den Standort des Empfangs-/Wohngebäudes, welches auch im Bereich der geplanten Ferienhaussiedlung errichtet werden könnte.</p> <p>Die Richtfunktrasse N 604 bitte ich entsprechend der derzeit wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes im Plan nachrichtlich zu übernehmen.</p> <p>Eine umfassende Prüfung ist damit nicht erfolgt, diese muss dem späteren Genehmigungsverfahren vorbehalten bleiben, da erst dann anhand der vollständigen Verfahrensunterlagen (Bekanntmachungen, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, Anregungen der Bürger, Abwägung durch den</p>	<p>ben dem von der Gemeinde formulierten Ziel der Förderung der touristischen Entwicklung dient. Durch das Vorhaben werden die touristischen Rahmenbedingungen verbessert und ausweitet, vielfältige Naturerlebnisse ermöglicht und Angebote rund um das Pferd weiter entwickelt. Der ausgewählte Standort bietet sich, aufgrund seiner Lage, seiner guten Erreichbarkeit und aufgrund der für die Ausübung des Reitsports ausreichend vorhandenen Flächen, an. Zudem ist seitens des Betreibers eine Zusammenarbeit mit der nahegelegenen Gaststätte „Zollhaus“ geplant.</p> <p>Hinzu kommt der wesentliche Aspekt der Finanzierung Da die Gemeinde selbst nicht als Investor auftreten kann, ist sie auf das Engagement von privaten Investoren angewiesen. Hier ergeben sich Chancen, ein Angebot auszubilden, mit dem eine gewisse Einmaligkeit verbunden werden kann. Eine Einbindung in den Ortszusammenhang ist möglich.</p> <p>Ein konkrete Überprüfung des Standortes des Empfangs-/Wohngebäudes erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt erscheint der Stand des Gebäudes allerdings begründet, da in dem Gebäude auch die Verwaltung des Reiterhofes untergebracht werden soll.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	Ja

25. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
			Rat etc.) eine abschließende Beurteilung der Planung möglich ist.		
12	Landwirtschaftskammer Weser-Ems Postfach 1343 26643 Westerstede		<p>Der Geltungsbereich der o. g. Planung ist im Ortsteil Kleibrok am Logemannsdamm gelegen. Mit der vorgenannten Planung wird die Hofstelle Bonacker einschl. Erweiterungsflächen in östlicher Richtung überplant. Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet bzw. als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reiterhof dargestellt.</p> <p>Nördlich des Plangebietes befindet sich die Hofstelle Detlef Helmers, Kleibrok, Logemannsdamm 61, 26180 Rastede.</p> <p>In der weiteren Umgebung befinden sich weitere landwirtschaftliche Hofstellen mit Viehhaltung bzw. einer Reithalle des Reitvereins Rastede.</p> <p>Bereits im Vorfeld der o. g. Planung wurde im Auftrage der Familie Bonacker von der Landwirtschaftskammer Weser-Ems ein Immissionsschutzgutachten in Form einer Ausbreitungsberechnung auf Basis der GerCichsimmissionsrichtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) angefertigt.</p> <p>Unter Berücksichtigung der vorhandenen und zusätzlich geplanten Tierhaltung der untersuchten Betriebe wurden* für den den als Ferienhausgebiet dargestellten Geltungsbereich Geruchsstundenhäufigkeiten (1 GE/m3) in 8 - 25 % der Jahresstunden ermittelt.</p> <p>Nach der GIRL sind Geruchsimmissionen i. S. des § 3 (1) des BimSchG als erhebliche Belästigungen</p>		Nein

25. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
-----	---------	-------	------------	--------------------	----------

Fortsetzung Landwirtschaftskammer Weser-Ems	<p>anzusehen, wenn die in der nachfolgenden Tabelle 2 angegebenen Immissionswerte (IW) überschritten werden.</p> <p>Immissionsgrenzwerte für Geruchsstoffe in Abhängigkeit von der Nutzungsart</p> <table><tr><td>Gebietskategorie</td><td>Immissionsgrenzwert*</td></tr><tr><td>Wohn- und Mischgebiete</td><td>0,10</td></tr><tr><td>Gewerbe-/Industriegebiete</td><td>0,15</td></tr></table> <p>* Ein Immissionswert von 0,10 entspricht z. B. einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m3 in 10 % der Jahresstunden.</p> <p>Sonstige Gebiete, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, sind nach der GIRL entsprechend den Grundsätzen des Planungsrechtes des o. g. Gebietskategorien bzw. Baugebieten zuzuordnen.</p> <p>Für den Geltungsbereich, der als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet dargestellt wird, halten wir Geruchswahmehmungshäufigkeiten von bis zu 15 % der Jahresstunden immissionschutzrechtlich für vertretbar. Teilbereiche der als Ferienhaus dargestellten Sondergebietes mit Geruchswahmehmungshäufigkeiten von über 15 % sind von einer unmittelbaren Wohnnutzung auszunehmen.</p>	Gebietskategorie	Immissionsgrenzwert*	Wohn- und Mischgebiete	0,10	Gewerbe-/Industriegebiete	0,15	<p>Gemäß den vorliegenden Untersuchungen werden im nordwestlichen Bereich des Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ die Immissionswerte bei max. 18% der Jahresstunden liegen. Wie bereits im Erläuterungsbericht dargelegt, werden auf der Ebenen der verbindlichen Bauleitplanung in diesem Bereich Stellplätze bzw. Grünflächen festgesetzt. Im Bereich der geplanten Ferienhäuser wird der Immissionswerte (IW) von 0,10 nicht überschritten</p> <p>Damit liegt die zukünftige Belastung im Ferienhausgebiet noch unter dem vom Gutachter als zumutbaren Werte von 0,15.</p>
Gebietskategorie	Immissionsgrenzwert*							
Wohn- und Mischgebiete	0,10							
Gewerbe-/Industriegebiete	0,15							

25. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung Landwirtschaftskammer Weser-Ems		<p>Da gemäß Begründung zur o. g. Bauleitplanung der geplante Reiterhof im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Sondergebiet Ferienhausgebiet zu betrachten ist, wurden die durch die geplante Pferdehaltung zu erwartende Geruchsimmissionen nicht als Vorbelastung im Rahmen des Immissionsschutzgutachtens bewertet.</p> <p>An das geplante Ferienhausgebiet grenzen unmittelbar landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung dieser Flächen können zeitweilig Geruchs- Lärm- und Staubimmissionen auftreten. Die vorgenannten Immissionen sind von den zukünftigen Bewohnern des Ferienhausgebietes zu tolerieren.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die o. g. Planung.</p>	Der Hinweis wird bei der nachfolgenden Planung berücksichtigt.	