

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

31. Flächennutzungsplanänderung Bereich: „Beachclub Nethen“

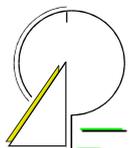
Beteiligung Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

frühzeitige Bürgerbeteiligung
(§ 3 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

November 2004



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landwirtschaftskammer Weser-Ems
Landwirtschaftsamt Oldenburg-Nord
Am Röttgen 60
26655 Westerstede
2. Straßenbauamt Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
3. Gemeinde Jade
Jader Straße 47
26349 Jade
4. Gemeinde Wiefelstede
Kirchstraße 1
26215 Wiefelstede
5. Entwässerungsverband Jade
Franz-Schubert-Straße 31
26919 Brake
6. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover
7. E.ON Netz GmbH
Regionalzentrum Nord – Leitungen
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
8. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG
Region: Niedersachsen/Bremen
Hans-Böckler-Allee 5
30173 Hannover
9. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz
Betriebsstelle Brake
Heinestraße 1
26919 Brake
10. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Rosenstraße 13b
26122 Oldenburg
3. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
4. EWE Aktiengesellschaft
Netzregion Oldenburg/Varel
Zum Stadtpark 2
26655 Westerstede
5. Deutsche Telekom AG, T-Com
Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest
Poststraße 1-3
26122 Oldenburg

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 30173 Hannover</p>	
<p>Das geklärte Abwasser wird immer mit Bakterienfrachten behaftet sein. Die Bodenverhältnisse sind möglicherweise nicht geeignet, geklärtes Abwasser in mikrobiologischer Hinsicht ausreichend zu verbessern, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass bakteriologisch belastetes geklärtes Abwasser in das Gewässer eingetragen wird. Nach den Vorgaben der EG-Badewasserrichtlinie sind aber alle Maßnahmen zu unterlassen, die eine nachteilige Beeinflussung des Badegewässers mit sich bringen. Es ist daher der Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigung zu prüfen.</p> <p>Zur Sicherung der Ersatzflächen ist eine Grunddienstbarkeit einzutragen, deren Inhalt mit der unteren Naturschutzbehörde noch abzustimmen ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch den Vorhabenträger wird abgesichert, dass das anfallende Schmutzwasser über ein geeignetes System abgeleitet bzw. geklärt wird. Die EG-Richtlinien über die Qualität der Badegewässer werden berücksichtigt.</p> <p>Zur Sicherung der Ersatzflächen erfolgt nach Abstimmung mit der Naturschutzbehörde die Eintragung einer Grunddienstbarkeit.</p>
<p>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Rosenstraße 13b 26122 Oldenburg</p>	
<p>Gegen die Planungen bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Bedenken, weil nach unserer Einschätzung die Nachbarschaftsverträglichkeit im Hinblick auf Lärm durch das vorgelegte schalltechnische Gutachten des ITAP vom 13.09.2004 nicht nachgewiesen wurde.</p> <p>Zum einen bestehen Unklarheiten und Widersprüchlichkeiten im Hinblick auf den von der Anlage selbst ausgehenden Lärm. So gibt es innerhalb des Gutachtens zwei verschiedene Darstellungen der Wasserskianlage. Es bleibt unklar, welche der beiden Darstellungen Basis der gutachterlichen Berechnungen geworden ist. Hier muss Deckungsgleichheit mit dem Bebauungsplan-Entwurf hergestellt werden, der sich offenbar – wenn wir das Gutachten richtig interpretieren – von dem Entwurf eines Architekturbüros Ohlenbusch aus Rastede zu unterscheiden scheint.</p>	<p>Zu den vorgebrachten Hinweisen des Gewerbeaufsichtsamtes wurde seitens des Gutachters (itap, Oldenburg) eine direkte Stellungnahme abgegeben. Die folgenden Abwägungsvorschläge beziehen sich konkret hierauf:</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung ist aufzuzeigen, ob das geplante Vorhaben, der Betrieb einer Freizeitanlage inklusive der Wasserskianlage, innerhalb des Plangebietes möglich ist. Derzeit liegen keine konkreten Pläne für die auf dem Plangebiet zu realisierenden Anlagen vor. Daher wird an zunächst fiktiven Anlagen aufgezeigt, ob ein Betrieb aus schalltechnischer Sicht möglich ist. Auf der Basis eines Vorentwurfs des Architekturbüros Ohlenbusch wurde demnach eine konkrete Immissionsberechnung durchgeführt und die Machbarkeit des Vorhabens aus schalltechnischer Sicht aufgezeigt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist dieses Vorgehen ausreichend, zumal es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Im späteren Bauantragsverfahren ist anhand konkreter und detaillierter Pläne und Unterlagen der Immissionsschutz</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Außerdem halten wir es für nicht realistisch, für die Wasserfläche, die nicht zum Flachwasserbereich gehört und auch nicht von der Wasserskianlage in Anspruch genommen wird, keinerlei Schallemissionen anzusetzen. Auch hier können durch Schwimmer, z. B. wenn sie Wasserball spielen, oder einfach nur ausgelassen sind, erhebliche Lärmemissionen erzeugt werden.</p> <p>Unklar ist auch die schalltechnische Einbindung des jetzt bereits vorhandenen Parkplatzes auf der Wiese südlich der Straße „Bekhauser Esch“, die außerhalb des Plangebietes liegt. Wenn dieser Parkplatz nicht geschlossen wird, was wir für sehr wahrscheinlich halten, so ist auch seine Schallemission mit in die Berechnungen einzubeziehen.</p> <p>Schließlich halten wir die Berücksichtigung des durch Planfeststellungsbeschluss des Landkreises Ammerland genehmigten Sandabbaus und des dazugehörigen LKW-Verkehrs auf der Umfahrungsstraße bei den Wohnhäusern Hirtenweg 131 und 133 für unzutreffend.</p> <p>Zum einen beruft sich das Gutachten des ITAP auf das Gutachten Bartels aus dem Planfeststellungsverfahren. Es bringt aber nicht die von Bartels ermittelten Lärmimmissionen an den beiden Häusern durch den LKW-Fahrverkehr in Ansatz, die ca. 58 dB (A) betragen sollen. Zum anderen müssen wir doch darauf hinweisen, dass nicht das Gutachten Bartels, sondern ein später aufgestelltes Gutachten von Bonk-Maire-Hoppmann aus Garbsen Basis des Planfeststellungsbeschlusses geworden ist. In diesem Gutachten finden sich zwar keine expliziten Aussagen über die auf LKW-Verkehr allein zurückgehenden Lärmimmissionen an den beiden Häusern am Hirtenweg, es findet sich hier aber immerhin als ungünstigster Pegel der Wert von 59,4 dB (A) am Hirtenweg 131.</p>	<p>nachweis für die Wasserskianlage vorzulegen.</p> <p>Im Tiefwasserbereich halten sich i. Allg. nur Schwimmer auf, die ruhig ihre Bahnen ziehen. Entsprechend der Tabelle 27 der Studie zur Geräuschentwicklung von Sportanlagen von Probst (Zitat /5/ im Gutachten), ist für das Erwachsenen-Schwimmbecken in Freibädern ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 65 dB(A) anzusetzen. Dieser Pegelwert liegt für sich schon 15 dB unter demjenigen, der für den Flachwasserbereich des Nethener Sees angesetzt wurde (80 dB(A)). Weiterhin ist festzuhalten, dass die Personendichte im Schwimmbecken von Freibädern mindestens um einen Faktor 100 höher ist, als auf einem großflächigen Badesee. Damit verringert sich der Flächenschallpegel nochmals um mindestens 20 dB. Hiernach liegt der flächenbezogene Schalleistungspegel der Schallquelle „Schwimmer im Tiefwasserbereich“ mindestens 35 dB unter dem der Schallquelle „Flachwasserbereich“ und kann daher aus schalltechnischer Sicht vernachlässigt werden.</p> <p>Der südlich des Plangebietes gelegene Parkplatz wurde in den Immissionsberechnungen berücksichtigt, wie dem Text auf Seite 15 und der Abbildung auf Seite 9 des Gutachtens zu entnehmen ist.</p> <p>Im Rahmen des angesprochenen Planfeststellungsverfahrens ist das Schallimmissionsgutachten des Ingenieurbüros Bonk-Maire-Hoppmann maßgeblich, welches dem Büro itap GmbH zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens nicht vorlag, letzteres bezog sich auf ältere Berechnungen des Büros Bartels. In dem Gutachten zum Sandabbau von Bonk-Maire-Hoppmann werden die Immissionen des vorhandenen Sandabbaubetriebes an den kritischen Aufpunkten ermittelt. Danach ergibt sich am Immissionspunkt 6b, der dem Immissionspunkt 1 (Hirtenweg Nr. 131) im Gutachten der itap GmbH entspricht, im ersten Obergeschoss ein Beurteilungspegel von 59,4 dB(A). Zwischenzeitlich wurde nach Rücksprache mit dem Gutachter Bonk-Maire-Hoppmann geklärt, dass es sich bei dem hier angegebenen Wert von 59,4 dB(A) um einen offensichtlichen Schreibfehler handelt, der auf 49,4 dB(A) zu korrigieren ist. Insgesamt wurde von Bonk-Maire-Hoppmann eine maximale Vorbelastung von 56 dB(A) (Beurteilungspegel) im Bereich der Wohnhäuser am Hirtenweg ermittelt. Dieser Wert liegt um 1 dB(A) niedriger als der vom Büro Bartels</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Ein solcher Wert würde aus unserer Sicht keinen Spielraum mehr für die Einrichtung der geplanten Freizeitanlage lassen.</p> <p>Wir halten eine Abklärung der o. a. Fragen für dringend erforderlich.</p>	<p>ermittelte Beurteilungspegel. Als Ausganglage für das Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 83 ergibt sich somit durch die Einbeziehung des aktuellen Gutachtens von Bonk-Maire-Hoppmann eine niedrigere Vorbelastung. Ein schalltechnischer Spielraum für die Errichtung der Freizeitanlage ist demnach gegeben. Die Aussage des Gutachtens, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 aus schalltechnischer Sicht keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind, bleibt somit bestehen.</p>
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>Wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplan sowie zu der Flächennutzungsplanänderung wie folgt Stellung:</p> <p>Durch das Bebauungsgebiet führt eine Versorgungsleitung DN 40. Diese darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW - Arbeitsblatt W 403 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem 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>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde Rastede und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam testen. Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Sondergebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt wird.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizu</p>	<p>Die Hinweise des OOWV zur Trinkwasserversorgung sowie zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>halten 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. 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>Im Interesse des der Gemeinde Rastede obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöscheinrichtungen gehen zu Ihren Lasten. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umllegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper, Tel. 04488/845211, von unserer Betriebsstelle in Westerstede in der Örtlichkeit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>		
<p>EWE Aktiengesellschaft Netzregion Oldenburg/Varel Zum Stadtpark 2 26655 Westerstede</p>		
<p>Vielen Dank für die Zusendung der o. g. Unterlagen. Gegen das Vorhaben bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Wir möchten jedoch darauf hinweisen dass erhebliche Netzerweiterungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, um die Versorgung mit Strom und Erdgas zu ermöglichen. Das führt zu erhöhten Anschlusskosten für den Antragsteller.</p>		<p>Die Hinweise der EWE AG zur Versorgung mit Strom und Erdgas werden zur Kenntnis genommen bzw. im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
Bei allen Arbeiten in Leitungsnähe ist grundsätzlich die entsprechende Sorgfalt anzuwenden. Die aktuellen Lagepläne zu unserem Leitungsbestand erhalten Sie in unserer Bezirksmeisterei Rastede-Wiefelstede unter der Telefon-Nr. (0 44 02) 98740.		
Deutsche Telekom AG, T-Com Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest Poststraße 1-3 26122 Oldenburg		
<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Bedenken und Anregungen. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin:</p> <p>Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom, T-Com.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur, Niederlassung Nordwest, PTI 11, 26119 Oldenburg, Tel. (0441) 234-6566 so früh wie möglich vor Baubeginn angezeigt werden.</p>		Die Hinweise der Deutschen Telekom AG zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. RA Dirk Schröder
Kieler Straße 19
26215 Wiefelstede

2. Anke König
Hirtenweg 131
26180 Rastede-Nethen

		Abwägungsvorschläge
<p>Anregungen von Bürgern</p> <p>RA Dirk Schröder Kieler Straße 19 26215 Wiefelstede</p>		
<p>Nach Durchsicht der mit zur Verfügung gestellten Unterlagen möchte ich hierzu folgende, allerdings aufgrund der geringen Zeitbemessung noch nicht abschließend geprüfte Anmerkung vortragen. Dies macht jedoch zunächst die Darstellung grundsätzlicher Rechtsstandpunkte notwendig:</p> <p>a) Allgemeine Gesetzesvorgabe ist, dass im Bereich des öffentlichen Bau- und Immissionsschutzrechtes nachbarschützende Vorschriften zu beachten sind. Während dabei für den Bereich des Fachplanungsrechtes anerkannt ist, dass das planerische Abwägungsgebot dem von einer Planung Betroffenen einen gerichtlichen verfolgbareren Anspruch darauf ermittelt, dass eine gerechte Abwägung seiner Belange mit entgegenstehenden anderen Belangen stattfindet (BVerwGE 48, 56), begründen weder die städtebaulichen Ziele des § 1 Abs. 5 BauGB noch das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB als solche ein nachbarliches Abwehrrecht (vgl. BVerwGE 54, 217). Gleiches gilt auch für das Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB. In der Anlehnung des § 1 Abs. 6 BauGB hat das Bundesverwaltungsgericht aber auch ausgeführt, dass das damit enthaltene Abwägungsgebot hinsichtlich solcher privater Belange drittschützenden Charakter hat, die für die Abwägung erheblich sind (BVerwG NJW 1999, 592). Dies bedeutet, dass antragsbefugt im Sinne des § 47 Abs. 2 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung ist, wer sich einen abwägungserheblichen privaten Belang berufen kann. Das Bundesverwaltungsgericht begründet damit ein Recht auf gerechte Abwägung privater Interessen. Dabei wird dieser Vorgehensweise der drittschützende Charakter des Abwägungsgebotes aber nicht gleichzeitig zum subjektiven Recht und damit Grundlage einer Klage eines einzelnen. Insbesondere ist dies nicht abwägungsbeachtlich, soweit Interessen nur geringwertig verletzt sind. Auch sind solche Gründe ohne Belang, die für die Gemeinde bei der Entscheidung über den Bebauungsplan nicht erkennbar waren (BVerwG NJW 1999, 592).</p> <p>b) In diesem Zusammenhang gewinnt das innerkommunale Abstimmungsgebot aus § 2 Abs. 2 BauGB an Bedeutung. Allerdings ist dieses Abstim</p>		<p>Bei der vorliegenden Stellungnahme des Rechtsanwaltes Herrn Schröder handelt es sich um beratende Hinweise für den Mandanten Herrn Brumund. Die unter den Punkten a-d aufgeführten Hinweise sind als allgemeine rechtliche Ausführungen zum Abstimmungs- bzw. Abwägungsgebot des Baugesetzbuches zu beurteilen. Ferner wird auf Planungen der Gemeinde Wiefelstede und hierin getroffene Vereinbarungen hingewiesen, die im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht relevant sind. Konkrete Hinweise zu den Inhalten des Bebauungsplanes bzw. der Flächennutzungsplanänderung sind dem Punkt e zu entnehmen (Abwägungsvorschläge hierzu s. u.). Die Gemeinde Wiefelstede, der die vorliegende Stellungnahme bekannt ist, schließt sich diesen Aussagen inhaltlich nicht an und äußert im Rahmen des Beteiligungsverfahrens keine Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 83 „Beach Club Nethen“.</p>

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
<p>c)</p> <p>d)</p>	<p>mungsgebot lediglich für die beteiligten Gemeinden drittschützend (vgl. OVG Bautzen, NVWZ 1993, 488). Die Gemeinden haben danach einen Anspruch auf materielle Abstimmungen, die auf Rücksichtnahme und Vermeidung unzumutbarer Auswirkungen auf die Nachbargemeinde gerichtet ist. Nach der Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichtes liegt ein Verstoß gegen § 2 Abs. 2 BauGB auch dann vor, soweit eine gebotene Bauleitplanung durch die Nachbargemeinde unterlassen worden ist. Von Bedeutung ist hierbei, dass die Abstimmungspflicht aus § 2 Abs. 2 BauGB nicht ein unmittelbares Angrenzen der Gemeinden verlangt (BVerwG NVWZ 1995, 694, 695). Ob ein noch ausreichendes Angrenzen der benachbarten Gemeinden Rastede und Wiefelstede bei einer Entfernung von 6 Kilometern Luftlinie anzunehmen ist, dürfte allerdings strittig sein. Insofern sollte ein Hinweis auf § 2 Abs. 2 BauGB für Sie wenig erfolgversprechend sein.</p> <p>Diese Rechtsauffassung korrespondiert weiter mit der Vorschrift des § 1 Abs. 3 BauGB, wonach die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Gefolge vorgenannter Vorschrift ist dann auf § 2 Abs. 3 BauGB hinzuweisen, wonach auf die Aufstellung von Bauleitplänen kein Anspruch besteht, mithin ein subjektives Recht des Bürgers nicht besteht, selbst dann, wenn die Aufstellung eines Bauleitplanes objektiv rechtlich geboten sein sollte (BVerwG NJW 1977, 1979).</p> <p>Dies vorausgeschickt, und insbesondere angesichts der seinerzeit Ihnen gegenüber vorgetragenen städtebaulichen Belange, sind grundlegende Aussagen der Bauleitplanung der Gemeinde Rastede äußerst bedenkenswert. Um es vorweg zu nehmen, die Entwurfsplanung ist in dieser Gestalt nach Ansicht des Unterzeichners nicht genehmigungswürdig:</p> <p>Zunächst einmal dürfte festzuhalten sein, dass die Gemeinde Wiefelstede seinerzeit im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung Ihres Freizeitgebietes auf vertraglicher Basis den Zugang der Öffentlichkeit sich hat absichern lassen. Nach Erinnerung des Unterzeichners wurde hierzu überdies eine Absicherung in Abt. II des Grundbuches vorgenommen. Aus dieser quasi städtebaulichen Kooperation zwischen Ihnen und der Gemeinde Wiefelstede sind durch Ihre Initiative erhebliche finanzielle</p>		

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
e)	<p>Mittel verausgabt worden, um auf der einen Seite die Attraktivität Ihres Freizeitgeländes den fortlaufend sich ändernden Ansprüchen anzupassen und auf der anderen Seite den Ansprüchen der Gemeinde Wiefelstede und des Landkreises Ammerland, insbesondere aus wasserrechtlicher Sicht, gerecht zu werden. Aus dieser gemeinsamen planungsrechtlichen Stoßrichtung heraus dürfte jedenfalls die Gemeinde Wiefelstede ein vitales Interesse daran haben, die Bauleitplanung der Gemeinde Rastede genauestens zu verfolgen. Sollte wider Erwarten die Gemeinde Wiefelstede keine diesbezüglichen Anstrengungen unternehmen, könnten unter Umständen aus der vertraglichen Kooperation heraus Amtshaftungsansprüche gegen die Gemeinde Wiefelstede die Folge sein.</p> <p>Diesbezügliche städtebauliche Bedenken der Gemeinde Wiefelstede, die im Rahmen der Trägerbeteiligung vorgetragen werden sollten, könnten sich aus folgenden Überlegungen heraus ergeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es fehlt jegliche konzeptionelle Ausarbeitung hinsichtlich der weiteren eventuell anstehenden Folgebauleitplanungen, so dass aus dieser fehlenden städtebaulichen Gesamtdarstellung nicht ersichtlich wird, in welcher Art und Weise die weitere Erschließung des gesamten Seegebietes in Nethen angedacht ist. • Die Erschließungskonzeption ist nur teilweise erklärt. Jedenfalls fehlen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkrete Angaben über die erwarteten Verkehrsströme in Quantität sowie Qualität. Insofern bleibt offen, ob tatsächlich die durch ein unabhängiges Ingenieurbüro ermittelten Lärmwerte in der beschriebenen Art und Weise eingehalten werden können. • Völlig unverständlich ist die angedachte Schmutzwasserbeseitigung in Gestalt von Hauskläranlagen. Hier sollte der Landkreis Ammerland mit einbezogen werden, da gerade für den Bereich Conneforde erhebliche finanzielle Aufwendungen getätigt werden mussten, um den Ansprüchen des Grundwasserschutzes gerecht werden zu können. 	zu e	<p>Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt über die Entwicklung einer Freizeitanlage die städtebauliche Beordnung eines bereits vorgeprägten Bereiches. Eine weitere Erschließung der übrigen Flächen des Seengebietes ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Erschließungssituation der Freizeitanlage „Beach Club Nethen“ über den Hirtenweg und den Bekhauser Esch wird im Rahmen der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung hinreichend erläutert. Entsprechend den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf) wird ein auch für Spitzenzeiten ausreichendes Parkplatzangebot für die zu erwartenden Besucher bereitgestellt. Hierauf bezogen bzw. aus den resultierenden Verkehrsbewegungen basierend wird in dem vorliegenden Gutachten die Schallimmissionssituation prognostiziert. Dementsprechend erfolgt eine aufeinander abgestimmte Beurteilung der Belange.</p> <p>In der Begründung bzw. dem Erläuterungsbericht zur Bauleitplanung wird bereits darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb eines im Regionalen Raumordnungsprogramm dargestellten Vorsorgegebietes für Trinkwassergewinnung befindet. Besondere Regelungen zum Trinkwasserschutz werden hier nicht genannt. Das Gebiet befindet sich nicht in</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Überdies befindet sich das von der Gemeinde Rastede beplante Gebiet in einem Vorsorgegebiet der Trinkwassergewinnung.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Begründungstext zum Bebauungsplanentwurf lässt offen, in welcher Größenordnung die Besucheranzahl prognostisch erwartet wird. Insofern lassen sich die Baufenster Badeaufsicht, Pavillon 1, Pavillon 2 sowie Servicestation Beach Club städtebaulich in dieser Größenordnung nicht rechtfertigen. <p>Der Unterzeichner macht darauf aufmerksam, dass die Angaben zu den naturschutzfachlichen Belangen nicht geprüft worden sind.</p> <p>Resümierend bleibt festzuhalten, dass grundsätzlich jede Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit derartige Bauleitplanungen auf den Weg bringen kann. Einen unmittelbaren Konkurrenzschutz zugunsten Ihres Freizeitbereiches ist aus der einschlägigen Kommentierung nicht darstellbar. Allerdings ist im Rahmen der Gleichbehandlung z. B. bei der Erfüllung umwelttechnischer Belange durch die Aufsichtsbehörden dafür Sorge zu tragen, dass jegliche Bauleitplanung der Gemeinde nach den allgemeinen Grundsätzen und der Verwaltungsübung bzw. -praxis auszurichten ist. Insbesondere zu der hier absolut unzureichenden verkehrlichen Erschließung und der Schmutzwasserentsorgung auf Basis von Kleinkläranlagen vermisst der Unterzeichner ein tragbares Gesamtkonzept. Aus der Verwaltungspraxis ist jedenfalls ein zentrales Entsorgungssystem wie in Conneforde zu fordern. Es wird insofern empfohlen, mit dem Landkreis Ammerland direkt Kontakt aufzunehmen, damit vorgenannte Punkte auch aus Sicht der Aufsichtsbehörde der Gemeinde Rastede rechtzeitig und abschließend vorgetragen werden.</p> <p>Ein weiterer Sachvortrag bleibt aufgrund der kurzen Zeit der Prüfung vorbehalten. Ich hoffe bis hierher mit meinen Angaben gedient zu haben und verbleibe.</p>	<p>nerhalb eines verbindlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes, für das besondere Anforderungen an die Abwasserbeseitigung gestellt werden. Hinsichtlich der Einhaltung der EG-Richtlinien über die Qualität der Badegewässer wird auf die Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Landkreises Ammerland verwiesen.</p> <p>Über die Anordnung von Grünflächen und überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Koordination der Flächennutzung zur Umsetzung eines Freizeitkonzeptes. Die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksflächen lässt einen Spielraum für die Anlage des Gebäudes zu, die Größe der sog. „Baufenster“ ist nicht ausschlaggebend für das Maß der baulichen Nutzung. Diese wird mit der Festsetzung der zulässigen Grundflächen (GR) als Maximalmaß festgesetzt, eine vollständige Ausschöpfung ist jedoch nicht zwingend, so dass eine Überdimensionierung baulicher Anlagen in diesem Zusammenhang nicht gesehen wird. Vielmehr wird mit der Festsetzung der unterschiedlichen überbaubaren Grundstücksflächen und der hierauf abgestimmten Art und dem Maß der baulichen Nutzung ein differenziertes Angebot geschaffen, welches dem städtebaulichen Umfeld sowie der Zielkonzeption optimal Rechnung trägt.</p>
Anke König	

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Hirtenweg 131 26180 Rastede-Nethen</p>	
<p>Hiermit teile ich Ihnen bis zum 11.10.2004 meine Anregungen gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Beachclub Nethen“ der Gemeinde Rastede durch „öffentliche Bekanntmachung“ in der NWZ vom 25.09.2004 mit.</p> <p>Ich befürchte, dass durch o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan 83 eine Lärmbelästigung in erheblicher Höhe für mich zu erwarten ist. Aufgrund des Planfeststellungsbeschlusses vom 25.07.2002 (Sandkontor GmbH & Co. KG) ist die höchstzulässige Lärmemission in diesem Wohnbereich (Hirtenweg 131/133) bereits erreicht. Um diese Werte nicht zu überschreiten wurde im o. g. Planfeststellungsbeschluss eine Umfahrungsstrecke für die Grundstücke Hirtenweg 131 und 133 vorgeschrieben und ist Bestandteil der Nebenbedingungen / II. Bedingungen Punkt 1 des o. g. Planfeststellungsbeschlusses. Diese Umfahrungsstrecke liegt dann im Bebauungsplan 83, es darf jedoch zu keiner Lärmwerterhöhung in meinem Wohnbereich mehr kommen, somit dürfte die geplante Wasserski-Anlage durch den - Beachclub Nethen - keinerlei Geräusche verursachen. Jegliche Geräusche zu vermeiden wird nicht möglich sein und es kommt automatisch zu einer nicht zulässigen Lärmemissionserhöhung in meinem Wohnbereich.</p> <p>Seit Jahren werde ich durch die „Bade- & Zaungäste“ und den daraus resultierenden Lärm im Verlauf des Sommerhalbjahres belästigt. Durch den Bau und Betrieb der geplanten Anlage wird es zu einer weiteren Lärmbelästigung und somit zu einer Erhöhung des dB(A)-Wertes kommen. Es darf nicht sein, dass durch diese zusätzliche Lärmbelästigung, die durch den Sandabbau bereits festgelegten „ausgereizten Lärmemissionen“ noch überschritten werden.</p> <p>Da das geplante Vorhaben nicht staatlich/öffentlich betrieben wird, besteht kein öffentliches Interesse und es ist nicht einzusehen, dass meine Lebens- und Wohnqualität nochmals gemindert wird. Zudem wird durch</p>	<p>Der Hinweis zur Schallimmissionslage wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde durch das Institut für angewandte Physik (itap), Oldenburg ein Gutachten erstellt, in der die zu erwartende Schallimmissionslage, ausgehend von der geplanten Freizeitanlage, den hieraus resultierenden Verkehrsbewegungen und der durch den Sandabbau bestehenden Vorbelastung beurteilt wird. Diese Vorbelastung ergibt sich aus dem im Zuge des Planfeststellungsverfahrens erstellten Gutachten des Büros Bonk-Maire-Hoppmann. Bei dem angesprochenen Beurteilungspegel von 59,4 dB(A) an dem Wohnhaus Hirtenweg 131 handelt es sich um einen Schreibfehler, der nach Rücksprache mit dem Büro Bonk-Maire-Hoppmann auf 49,4 dB(A) zu korrigieren ist. Dementsprechend ist hier aus schalltechnischer Sicht Spielraum gegeben. Abschließend wird in dem Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 83 festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch den vorhandenen Sandabbaubetrieb nicht überschritten werden und dementsprechend keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben entstehen.</p> <p>Das Plangebiet wurde bisher geprägt durch die saisonale, ungeordnete Badenutzung, die, auch in Verbindung mit dem hiermit verbundenen Parkverkehr zum Teil zu Belästigungen der Anwohner geführt hat. Im Rahmen der Entwicklung einer Freizeitanlage in diesem Bereich wird über die verbindliche Bauleitplanung eine Beordnung dieser Situation erreicht. So werden die geplanten Nutzungen (Badebetrieb, Wasserskianlage, Beach Club, Parkflächen) so organisiert, dass zukünftig keine unzumutbaren Lärmbelästigungen entstehen. Dies wird über ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen (s. o.). Darüber hinaus erfolgt eine Beregelung der bisher ungeordneten Parkverhältnisse über die Anlage ausreichender Einstellplätze. Das sogenannte „wilde Baden“ insbesondere im Bereich</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>diese Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 83 der Wert meines Haus- und Grundbesitzes deutlich sinken und eine Veräußerung wohl nicht mehr zu realisieren sein. Einen Wertverlust kann ich nicht hinnehmen.</p> <p>Des Weiteren befürchte ich ein Ausuferen des „Wildbadbetriebes“ und somit eine weitere Lärm- und Unratbelästigung aufgrund der Abwanderung der Bade- und Sommergäste in andere Teile des vorhandenen Seegebietes. Diese Wanderung wird sich über die Zuwegung Hirtenweg/Lehermoorweg in Richtung Seegrundstück der Gemeinde Rastede und der dort gelegenen privaten Seegrundstücke bewegen und mich demzufolge höchst unangenehm betreffen.</p> <p>Ich bitte diese Anregungen zu prüfen und beim weiteren Vorgehen zu berücksichtigen um mich vor körperlichen und materiellem Schaden zu bewahren.</p>	<p>nördlich der Wohnhäuser am Hirtenweg wird durch geeignete Maßnahmen unterbunden, zumal in diesem Bereich Kompensationsmaßnahmen für die Anlage des Beach Clubs durchgeführt werden, die mit der Nutzung als Badestrand nicht vereinbar sind. Insgesamt wird somit über die Koordination der unterschiedlichen Belange eine Verbesserung der städtebaulichen Gesamtsituation erreicht, die keine unzumutbaren, negativen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung erwarten lässt.</p>