

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

E i n l a d u n g

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 22.11.2004, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 17.11.2004

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:

- 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 27.09.2004**
 - TOP 4 31. Flächennutzungsplanänderung - Beachclub Nethen
Vorlage: 2004/312**
 - TOP 5 Bebauungsplan Nr. 83 - Beachclub Nethen
Vorlage: 2004/311**
 - TOP 6 27. Flächennutzungsplanänderung - Wohnbaufläche Hahn-Lehmden
Vorlage: 2004/308**
 - TOP 7 Bebauungsplan Nr. 78 - Hahn - Ostermoor
Vorlage: 2004/307**
 - TOP 8 28. Flächennutzungsplanänderung - Wohnbaufläche Loy
Vorlage: 2004/314**
 - TOP 9 Bebauungsplan Nr. 80 - Loy - Fünfhäuserweg
Vorlage: 2004/313**
-

- TOP 10 Bebauungsplan Nr. 63 E - Wahnbek - Hohe Brink**
Vorlage: 2004/305
- TOP 11 Bebauungsplan Nr. 75 B - Im Göhlen - 3. Bauabschnitt**
Vorlage: 2004/310
- TOP 12 Das neue Baugesetzbuch 2004 und die Umweltverträglichkeitsprüfung**
Vorlage: 2004/319
- TOP 13 Straßenbenennung BBPL Nr. 75 B " Im Göhlen III"**
Vorlage: 2004/288
- TOP 14 Straßennamen für die Bauleitplanung Nr. 63 E - Hohe Brink**
Vorlage: 2004/289
- TOP 15 Straßenbenennung im Gewerbegebiet Schafjückenweg**
Vorlage: 2004/297
- TOP 16 Anfragen und Hinweise**
- TOP 17 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.: 2004/312

freigegeben am 27.10.2004

GB 3

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

Datum: 09.11.2004

31. Flächennutzungsplanänderung - Beachclub Nethen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	22.11.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	30.11.2004	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die 31. Flächennutzungsplanänderung - Beachclub Nethen nebst Erläuterungsbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch beschlossen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der frühzeitigen Trägerbeteiligung 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 22.11.2004 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf der 31. Flächenutzungsplanänderung - Beachclub Nethen nebst Erläuterungsbericht wird zugestimmt.
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:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 21.09.2004 (Beschlussvorlagen Nr. 2004/249) 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 26.10.2004 stattgefunden.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden insbesondere seitens der unmittelbaren Anwohner Bedenken hinsichtlich der zukünftigen Lärmbelastung geäußert. Diese Bedenken wurden auch vom Gewerbeaufsichtsamt geteilt. Es stellte sich dabei heraus, dass das zweite im Planfeststellungsverfahren für den Sandabbau erstellte Gutachten einen Schreibfehler beinhaltete,

der eine weit höhere Lärmvorbelastung der Anwohnergrundstücke attestierte. Nach dem aktuellen Gutachten wird das Vorhaben „Beachclub Nethen“ die geltenden Grenzwerte einhalten.

Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage 2 beigelegt.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro Diekmann & Mosebach gegeben. In der Sitzung wird auch das mit der Lärmbegutachtung beauftragte Büro ITAP weitere Ausführungen machen.

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

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Auslegung/ Trägerbeteiligung	Satzungsbeschluss
X	X	Im Dezember	Rat März

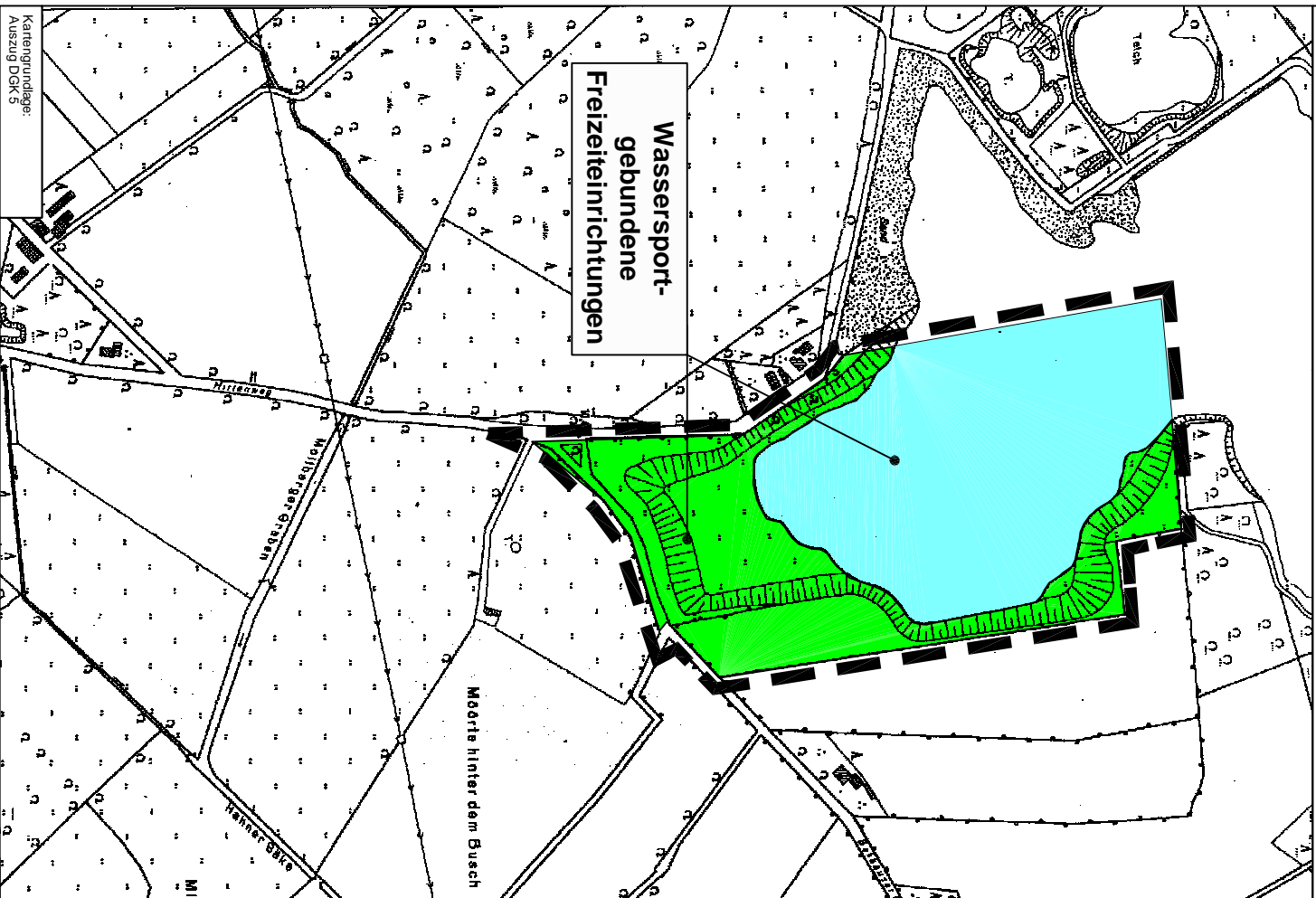
Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Abwägungsvorschlag

Gemeinde Rastede
31. Flächennutzungsplanänderung
Bereich "Beach Club Nethen"



Flächenkennzeichnung

1. Grünflächen

 Grünfläche, Zweckbestimmung gem. Planzeichnung

2. Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

 Wasserfläche, Zweckbestimmung gem. Planzeichnung

Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

31. Flächennutzungsplanänderung
Bereich "Beach Club Nethen"

Entwurf

November 2004

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung Stadt- und Landentwicklung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Odenburger Straße 211 26180 Rastede Tel.: (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

31. Flächennutzungsplanänderung

Bereich: „Beachclub Nethen“

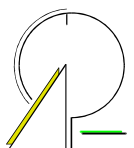
Beteiligung Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

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
Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 30173 Hannover	
<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>
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Rosenstraße 13b 26122 Oldenburg	
<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 Schallleistungspegel 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 Badesees. Damit verringert sich der Flächenschallpegel nochmals um mindestens 20 dB. Hiernach liegt der flächenbezogene Schallleistungspegel 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 werden.</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
<p>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.</p>	
<p>Deutsche Telekom AG, T-Com Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest Poststraße 1-3 26122 Oldenburg</p>	
<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>	<p>Die Hinweise der Deutschen Telekom AG zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

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

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<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 verfolgbaren 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 Ausufern 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 Koordinierung der unterschiedlichen Belange eine Verbesserung der städtebaulichen Gesamtsituation erreicht, die keine unzumutbaren, negativen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung erwarten lässt.</p>

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2004/311**

freigegeben am 27.10.2004

GB 3

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

Datum: 09.11.2004**Bebauungsplan Nr. 83 - Beachclub Nethen****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	22.11.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	30.11.2004	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 – Beachclub Nethen wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (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 werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 22.11.2004 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 – Beachclub Nethen nebst Begründung wird zugestimmt.
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:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 21.09.2004 (Beschlussvorlagen Nr. 2004/229) 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 26.10.2004 stattgefunden.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden insbesondere seitens der unmittelbaren Anwohner Bedenken hinsichtlich der zukünftigen Lärmbelastung geäußert. Diese Bedenken wurde auch vom Gewerbeaufsichtsamt geteilt. Es stellte sich dabei heraus, dass das zweite im Planfeststellungsverfahren für den Sandabbau erstellte Gutachten einen Schreibfehler beinhaltete, der eine weit höhere Lärm- Vorbelastung der Anwohnergrundstücke attestierte. Nach dem aktuellen Gutachten wird das Vorhaben „Beachclub Nethen“ die geltenden Grenzwerte einhalten.

Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage 4 beigelegt.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro Diekmann und Mosebach gegeben. In der Sitzung wird auch das mit der Lärmbegutachtung beauftragte Büro ITAP weitere Ausführungen machen.

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

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Auslegung/ Trägerbeteiligung	Satzungsbeschluss
X	X	Im Dezember	Rat März

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

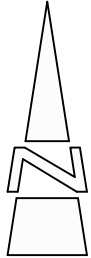
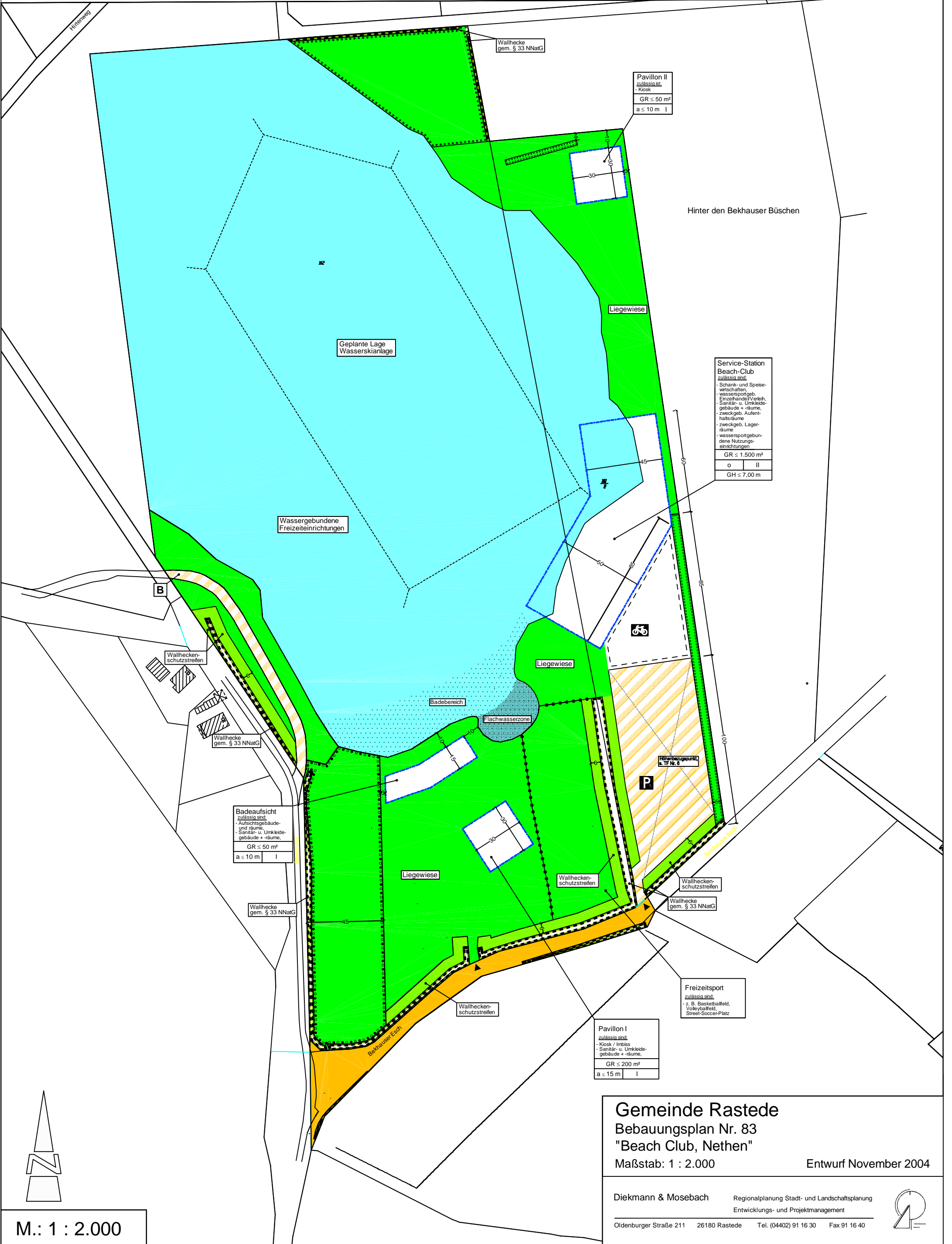
1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen und Hinweise
4. Abwägungsvorschlag

Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 83, Entwurf

"Beach Club Nethen"

Anlage 1 zu Vorlage 2004/311



M.: 1 : 2.000

Gemeinde Rastede
Bebauungsplan Nr. 83
"Beach Club, Nethen"
Maßstab: 1 : 2.000

Entwurf November 2004

Diekmann & Mosebach
Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



Planzeichenerklärung






1. Maß der baulichen Nutzung

- GR \leq 50 m² maximal zulässige Grundfläche (GR), z. B. GR \leq 50 m²
 II Zahl der Vollgeschosse, z. B. II
 GH \leq 7,00m maximal zulässige Gebäudehöhe \leq 7,00 m
 (Bezugspunkte s. textliche Festsetzung Nr. 6)



2. Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise
 a abweichende Bauweise (s. textl. Festsetzung Nr. 7)
 - - - - - Baugrenze


3. Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fahrradstellplätze
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Betriebsstraße für den Sandabbau
 Zufahrten / Eingänge





4. Grünflächen

-  Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung gem. Planzeichnung
 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Wallheckenschutzstreifen





5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

-  Wasserfläche mit Zweckbestimmung gem. Planzeichnung

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

-  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: geschützte Wallhecke gem. § 33 NNatG

7. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 geplante Flachwasserzone
 geplanter Badebereich

Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 83 "Beach Club Nethen"

Städtebauliche Festsetzungen

1. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Service-Station Beach-Club“ sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Wassersportgebundener Einzelhandel / Verleih,
 - Sanitär- und Umkleideräume und -gebäude,
 - zweckgebundene Aufenthaltsräume,
 - zweckgebundene Lagerräume,
 - wassersportgebundene Nutzungseinrichtungen.
2. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Pavillon I“ sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
 - Kiosk / Imbiss,
 - Sanitär- und Umkleidegebäude und -räume.
3. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Badeaufsicht“ sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
 - Aufsichtsgebäude und -räume,
 - Sanitär- und Umkleidegebäude und -räume.
4. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Pavillon II“ ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzung zulässig:
 - Kiosk.
5. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitsport“ sind Anlagen für den Freizeitsport, z. B. Volleyballfeld, Basketballfeld, Trampolin, Street-Soccer etc. zulässig.
6. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 - Oberer Bezugspunkt: Gebäudeoberkante
 - Unterer Bezugspunkt: Mittelpunkt der Parkfläche 1 (P₁),
s. Planzeichnung
7. Überschreitungen der festgesetzten, maximal zulässigen Grundflächen (GR) gem. § 19 (4) BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig.
8. Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind die in den Nutzungsschablonen aufgeführten, maximalen Gebäudelängen zulässig (§ 22 (4) BauNVO).
9. Innerhalb der festgesetzten Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB mit der Zweckbestimmung: „Wassergebundene Freizeiteinrichtungen“ ist die Installation einer Seilbahnanlage für Wasserski und Wakeboard zulässig.

Landschaftsökologische Festsetzungen

10. Die festgesetzten öffentlichen Parkflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB sowie die Stellplatzflächen für Fahrräder gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind mit einem Anteil von mindestens 90 % mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
11. Innerhalb der festgesetzten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung: „Schutzstreifen Wallhecke“ sind Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig. Die Flächen sind nach Maßgabe der Begründung zum Bebauungsplan sukzessiv zu entwickeln bzw. zu erhalten.
12. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist nach Maßgabe der Begründung zum Bebauungsplan in einem Abstand von 0,6 m entlang der Flurstücksgrenze eine Wallhecke in einer Breite von 3,00 m sowie unmittelbar westlich angrenzend hieran ein 1,40 m breiter Schutzstreifen anzulegen. Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen.
13. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) sind die vorhandenen Gehölzbestände zu entwickeln und zu erweitern.
14. Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Baum- und Gehölzbestand auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgängen oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
15. Die Fläche der Gemarkung Rastede, Flur 25, Flurstück 181/31 (Flächengröße ca. 1,0 ha) ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 83 (Kompensationsfläche). Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist hier die vorhandene Grünlandnutzung zu extensivieren.

Nachrichtliche Übernahme

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 83 „Beach Club Nethen“ befinden sich gem. § 33 NNatG geschützte Wallhecken.

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 Abfallbehörde zu benachrichtigen.

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 83 „Beachclub Nethen“

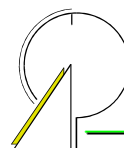
Beteiligung Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

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>Der Landkreis Ammerland nimmt Bezug auf das dortige Schreiben vom 21.09.2004 und teilt zu vorgenanntem Bebauungsplan Folgendes mit:</p> <p>Als untere Naturschutzbehörde weise ich darauf hin, dass für die Beseitigung des im Plangebiet vorhandenen nach § 28 a NNatG geschützten Biotops eine Ausnahmegenehmigung nach § 28 a Abs. 5 NNatG erforderlich ist. Diese Ausnahmegenehmigung wurde beim Landkreis beantragt. Darüber hinaus ist die Umsiedlung des nach der Bundesartenschutzverordnung geschützten Sonnentaus erforderlich.</p> <p>Zur Sicherung der Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes ist eine Grunddienstbarkeit einzutragen, deren Inhalt mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.</p> <p>Die extensive Pflege des Wallheckenschutzstreifens ist in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes zu konkretisieren.</p> <p>Als untere Wasserbehörde bitte ich um die Beachtung folgender Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einer Schmutzwasserentsorgung der Freizeitanlagen durch den Bau von Kleinkläranlagen wird nicht zugestimmt. In Anbetracht des Saisonbetriebes sind beim Betrieb dezentraler Anlagen erhebliche Probleme zu erwarten. Es ist daher ein zentraler Kanalanschluss vorzusehen. • Der nördliche Teil des Sees wird weiterhin langjährig als Sandentnahmestelle der Firma Rasteder Sandkontor genutzt. Die Genehmigung zum Abbau im Spülverfahren hat Gültigkeit bis zum Jahre 2027. Sicherungsmaßnahmen sowie grundsätzliche Fragen zum gleichzeitigen Betrieb von Sandentnahme und Freizeitnutzung sind noch abzuklären. • Aus Grundwasserschutzgründen bestehen keine Bedenken; die See- fläche befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. 	<p>Der Hinweis der unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Für die Umsiedlung des geschützten Sonnentaubestandes wurde von der Gemeinde Rastede ein Antrag auf Befreiung gem. § 62 (1) BNatSchG von den Verboten des § 42 BnatSchG bei der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 503, gestellt.</p> <p>Zur Sicherung der externen Kompensationsflächen wird eine entsprechende, mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Grunddienstbarkeit eingetragen.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 11 wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die ordnungsgemäße Beseitigung der anfallenden Abwässer wird rechtzeitig vor Verfahrensbeginn der öffentlichen Auslegung vom Vorhabenträger sichergestellt.</p> <p>In Absprache mit dem Vorhabenträger wird durch eine entsprechende Beschilderung und den Einsatz von Badeaufsichten sichergestellt, dass keine gegenseitigen Beeinträchtigungen zwischen dem Sandabbau und der Freizeitnutzung entstehen bzw. die Sicherheit der Badegäste gewährleistet wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> Die Freizeitnutzung ist mit den Rekultivierungsaufgaben der alten Sandabbaugenehmigung abzugleichen. Sofern Teile des Sees und seine Ufer der naturschutzfachlichen Kompensation gedient haben, sind möglicherweise weitere Naturschutzmaßnahmen erforderlich. Die Transporte des Sandabbaues des Rasteder Sandkontors erfolgen über den Hirtenweg. Im Bereich des Grundstückes Hirtenweg 133 (Hein) soll nach dem Planfeststellungsbeschluss der Weg nach Nordosten bis an die Wasserlinie verschwenkt werden. Die Standsicherheit des Ufers darf durch den Betrieb der Anlage nicht beeinträchtigt werden. <p>Die Stellungnahme unseres Gesundheitsamtes liegt in Kopie bei.</p> <p>Abschließend wird um Vorlage der fachgutachtlichen Stellungnahme des Büros ITAP hinsichtlich der Schallemissionssituation vor Ort gebeten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach umfassender Prüfung aller, auch dem Landkreis zur Verfügung stehender Planfeststellungsunterlagen zum Sandabbau haben sich für den durch das Plangebiet betroffenen Bereich keine naturschutzfachlichen Auflagen ergeben, die im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Der angesprochene Betriebsweg ist bereits fertiggestellt. Eine Beeinträchtigung des Uferbereiches erfolgt nicht.</p> <p>Die Stellungnahme des Gesundheitsamtes des Landkreises Leer wurde im Rahmen der 31. Flächennutzungsplanänderung vorgelegt und bezieht sich auf die Einhaltung der EG-Richtlinien zur Qualität von Badegewässern und die hieraus resultierenden Anforderungen an die Abwasserentsorgung. Durch den Vorhabenträger wird abgesichert, dass das anfallende Schmutzwasser über ein geeignetes System abgeleitet bzw. geklärt wird.</p> <p>Das schalltechnische Gutachten des Büros itap wird in der aktuellen Fassung vorgelegt.</p>
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Rosenstraße 13b 26122 Oldenburg	
<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</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. Daher wird an zunächst fiktiven Anlagen aufgezeigt, ob ein Betrieb aus schalltechnischer</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>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>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. 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</p>	<p>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 Immissionsschutznachweis 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 Geräuschkentwicklung von Sportanlagen von Probst (Zitat /5/ im Gutachten), ist für das Erwachsenen-Schwimmbecken in Freibädern ein flächenbezogener Schallleistungspegel 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 Badesees. Damit verringert sich der Flächenschallpegel nochmals um mindestens 20 dB, wonach der flächenbezogene Schallleistungspegel der Schallquelle „Schwimmer im Tiefwasserbereich“ mindestens 35 dB unter dem der Schallquelle „Flachwasserbereich“ liegt und daher aus schalltechnischer Sicht vernachlässigt werden kann.</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 der 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 Beurtei</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>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. 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>lungspegel 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 für die am Hirtenweg liegende Wohnbebauung eine maximale Vorbelastung von 56 dB(A) (Beurteilungspegel) ermittelt. Dieser Wert liegt um 1 dB(A) niedriger als der vom Büro Bartels ermittelte Beurteilungspegel. Als Ausgangslage 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 Fahrbahn- decke 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</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>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 freizuhalten 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>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. Umlegungsarbeiten 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>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
EWE Aktiengesellschaft Netzregion Oldenburg/Varel Zum Stadtpark 2 26655 Westerstede	
<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>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.</p>	<p>Die Hinweise der EWE AG zur Versorgung mit Strom und Erdgas werden zur Kenntnis genommen bzw. im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
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>	<p>Die Hinweise der Deutschen Telekom AG zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. RA Dirk Schröder
Kieler Straße 19
26215 Wiefelstede
2. Ulrich Luers
OT: Bekhausen
Bekhauser Esch 47
26180 Rastede
3. Anke König
Hirtenweg 131
26180 Rastede-Nethen

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
RA Dirk Schröder Kieler Straße 19 26215 Wiefelstede	
<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 verfolgbaren 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 Abstimmungsgebot lediglich für die beteiligten Gemeinden drittschützend (vgl.</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.</p>

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
c)	<p>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>		
d)	<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 Mittel verausgabt worden, um auf der einen Seite die Attraktivität Ihres Freizeitgeländes den fortlaufend sich ändernden Ansprüchen anzupassen</p>		

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
e)	<p>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. Überdies befindet sich das von der Gemeinde Rastede geplante Ge- 		<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 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 innerhalb eines verbindlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes, für das besondere Anforderungen an die Abwasserbeseitigung gestellt wer</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>biet 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>den. 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>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Ulrich Luers OT: Bekhausen Bekhauser Esch 47 26180 Rastede	
<p>Unmittelbar neben der geplanten Fläche im Bebauungsplan Nr. 83 „Beach Club Nethen“ bewirtschaftete ich eine Ackerfläche „Hinter den Bekhauser Büschen“ mit der Flurstücksbezeichnung 161/1 in Flur 7 zur Größe von 4,7898 ha im Eigentum. Gegen der Bebauungsplan Nr. 83 „Beach Club Nethen“ möchte ich Folgendes zu Bedenken geben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In den nächsten Jahren benötige ich meine o. g. Ackerfläche zur Grundfutterdeckung meines Milchviehbetriebes. Daher werde ich die Fläche „Hinter den Bekhauser Büschen“ überwiegend mit Silomais bebauen. Damit der Aufwuchs nicht von Gästen der Freizeitanlage zertreten oder Unrat eingetragen werden kann, muss ein nicht übersteigbarer Zaun mit einer Mindesthöhe von 1,20 Meter, besser 3 Meter, unter Berücksichtigung der gesetzlichen Mindestabstände zur Grenze errichtet werden. • An der südwestlichen Grenze ist ein 185 Meter langer und 5 Meter breiter Streifen mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern geplant. Hier fordere ich sogar 3 Meter Abstand zur Grenze. • Teilweise liegt die Abrisskante zum Wasser der Sandgrube unmittelbar an der Flurstücksgrenze bzw. darüber hinaus. Ein Befahren meiner Ackerflächen mit Baufahrzeugen kann ich nicht zulassen, damit kein weiterer Boden an der Flurgrenze abbrechen kann. 	<p>Der Hinweis zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger stellt zukünftig sicher, dass die Flächen durch den Freizeitbetrieb der Anlage nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Der Hinweis zum Grenzabstand der Anpflanzung wird zur Kenntnis genommen. Gemäß den Regelungen des Niedersächsischen Nachbarrechts ist gem. § 50 (3) i. V. m. § 31 NachbG die Anpflanzung im Grenzbereich so zu gestalten, dass vor den Pflanzen ein Streifen von 0,6 m frei bleibt. Im Bebauungsplan wird zukünftig in der Textlichen Festsetzung Nr. 12 festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die anzulegende Wallhecke einen Abstand von 0,6 m, ausgehend von der östlichen Flurstücksgrenze einzuhalten hat. Der westlich an die Wallhecke angrenzende Schutzstreifen zur Parkplatfläche reduziert sich somit auf eine noch ausreichende Breite von 1,40 m.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird rechtzeitig vor Bauausführung Einvernehmen zwischen dem Vorhabenträger und dem Grundstückseigentümer hergestellt, dass keine Beeinträchtigungen der Ackerfläche entstehen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Anke König Hirtenweg 131 26180 Rastede-Nethen	
<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.</p> <p>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 denn 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, be</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 entstehenden 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</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>steht kein öffentliches Interesse und es ist nicht einzusehen, dass meine Lebens- und Wohnqualität nochmals gemindert wird. Zudem wird durch 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 Ausufern 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>der bisher ungeordneten Parkverhältnisse über die Anlage ausreichender Einstellplätze. Das sogenannte „wilde Baden“ insbesondere im Bereich 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 Koordinierung der unterschiedlichen Belange eine Verbesserung der städtebaulichen Gesamtsituation erreicht, die keine unzumutbaren, negativen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung erwarten lässt.</p>

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

Vorlage-Nr.: 2004/308

freigegeben am 08.11.2004

GB 3

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

Datum: 27.10.2004

27. Flächennutzungsplanänderung - Wohnbaufläche Hahn-Lehmden

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	22.11.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	30.11.2004	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die 27. Flächennutzungsplanänderung - Wohnbaufläche Hahn-Lehmden nebst Erläuterungsbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch beschlossen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der frühzeitigen Trägerbeteiligung 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 22.11.2004 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf der 27. Flächennutzungsplanänderung - Wohnbaufläche Hahn-Lehmden nebst Erläuterungsbericht wird zugestimmt.
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:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 21.09.2004 (Beschlussvorlagen Nr. 2004/216) 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 26.10.2004 stattgefunden.

Wesentliche Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage 2 beigelegt.

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

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

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung	Satzungsbeschluss
X	X	Im Dezember	Rat März

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

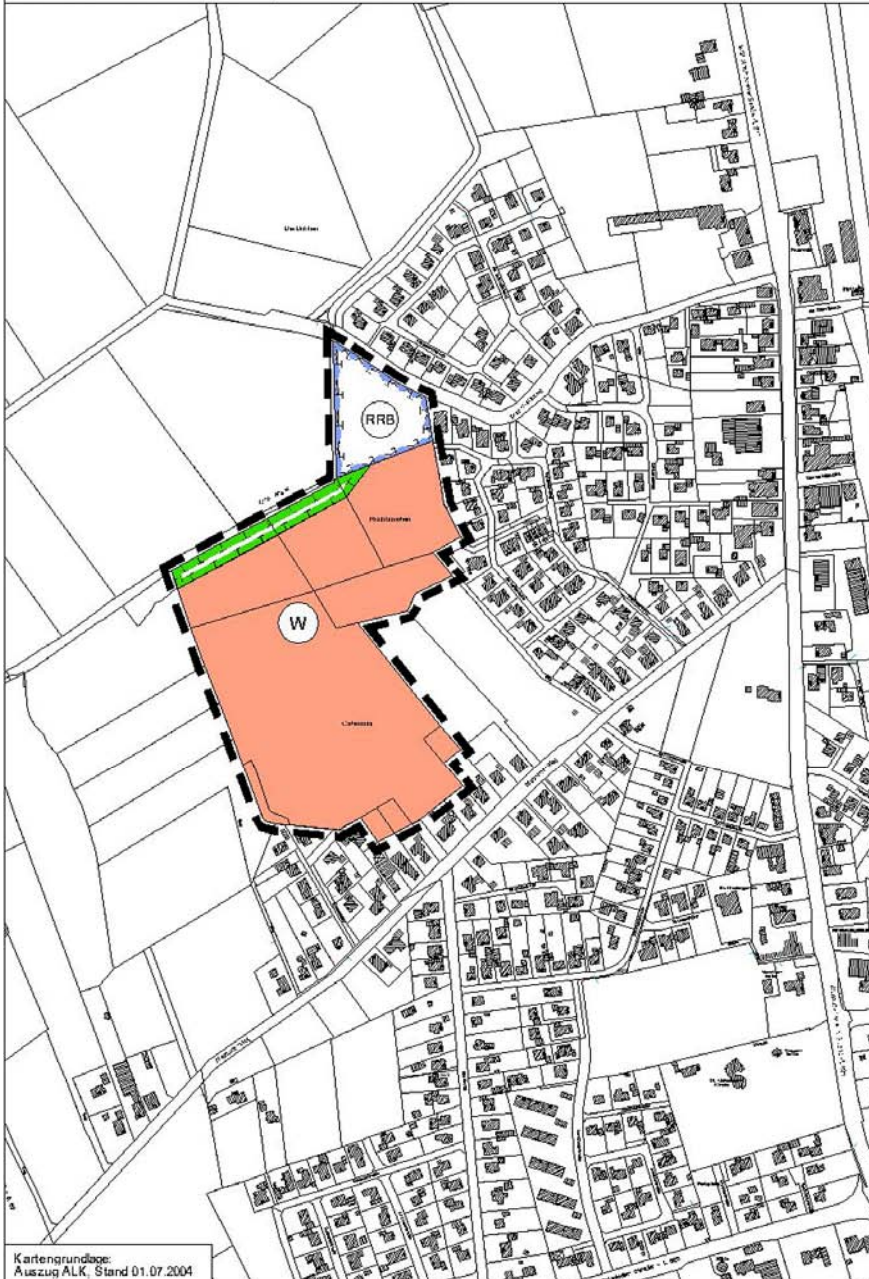
Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Abwägungsvorschlag

Gemeinde Rastede

27. Flächennutzungsplanänderung

"Bereich Ostermoor", Hahn-Lehmden



Kartengrundlage:
Auszug ALK, Stand 01.07.2004

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



Wohnbauflächen (W)

2. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Fläche für die Regelung des Wasserabflusses:
Regenrückhaltebecken

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
27. Flächennutzungsplanänderung

Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

27. Flächennutzungsplanänderung
"Bereich Ostermoor", Hahn-Lehmden

Entwurf

November 2004

Diekmann & Mosebach

Regenerierung, Sanierung und Landschaftspflege
Entwicklung und Projektmanagement

Ordensburger Straße 211 20330 Tietzen Tel.: (04402) 91 53 30 Fax: 91 53 40



GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

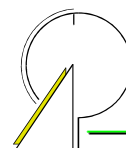
27. Flächennutzungsplanänderung

Bereich: „Ostermoor“, Hahn-Lehmden

Beteiligung Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (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. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover
4. EWE Aktiengesellschaft
Netzregion Oldenburg/Varel
Zum Stadtpark 2
26655 Westerstede
5. E.ON Netz GmbH
Regionalzentrum Nord – Leitungen
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Bezirksregierung Hannover
Kampfmittelbeseitigung
Marienstraße 34
30171 Hannover
2. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
3. Entwässerungsverband Jade
Franz-Schubert-Straße 31
26919 Brake
4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
5. Deutsche Telekom AG, T-Com
Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest
Poststraße 1-3
26122 Oldenburg
6. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG
Region: Niedersachsen/Bremen
Hans-Böckler-Allee 5
30173 Hannover

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Bezirksregierung Hannover Kampfmittelbeseitigung Marienstraße 34 30171 Hannover		
	<p>Es sind keine Luftbilder für den beantragten Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich vorhanden (siehe Kartenunterlage).</p> <p>Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet wird in Kürze durch einen Kampfmittelräumdienst untersucht. Sofern Funde gemacht werden, erfolgt eine sachgerechte Entsorgung und Benachrichtigung.</p>
	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede		
a)	<p>Auf Wunsch der Gemeinde Rastede wurden am Meenheitsweg sowohl im Februar als auch im Mai Geschwindigkeitsmessungen vorgenommen, die Unterlagen liegen der Gemeinde vor.</p> <p>Anlässlich der vorgelegten 27. Flächennutzungsplanänderung „Bereich Ostermoor“, Hahn-Lehmden, weise ich nochmals auf die seitens der Straßenverkehrsbehörde bereits mündlich erfolgte Feststellung, dass ein geplanter Ausbau des Meenheitsweges nicht in Form eines verkehrsberuhigten Bereiches umgesetzt werden kann. Der bereits bestehende Charakter des Meenheitsweges als sog. Wohnsammelstraße wird durch die zusätzliche Anbindung des geplanten Neubaugebietes noch weiter unterstützt. Der Verkehrsteilnehmer wird für diesen großen Bereich eine Verkehrsberuhigung, d. h. auch eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von lediglich 5 bis 7 km/h nicht akzeptieren. Ich bitte um Berücksichtigung.</p> <p>Bei weiteren Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.</p>	zu a)	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Meenheitsweg dient als Wohnsammelstraße für die anliegenden Baugebiete und übernimmt eine indirekte Erschließungsfunktion für einen Teilbereich des Geltungsbereiches (Bebauungsplan Nr. 78A). Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung können keine Regelungen über einen evtl. verkehrsberuhigten Ausbau getroffen werden, zudem der Meenheitsweg sich außerhalb des Geltungsbereiches der 27. Flächennutzungsplanänderung befindet.</p>
b)	<p>Wegen des geringen Abstandes zu Waldflächen verweise ich auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 14.07.2004 und bitte um deren Beachtung.</p> <p><i>Schreiben vom 14.07.2004</i></p>	b)	<p>Der Hinweis zur Berücksichtigung von Abständen zwischen Bebauung und Waldfläche wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Bundeswaldgesetz und das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) geben keine verbindlich einzu</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Am 7.07. wurde in einem gemeinsamen Gespräch mit den von Ihnen beauftragten Herrn Diekmann und Frau Buhmann vom Planungsbüro Diekmann und Frau Buhmann vom Planungsbüro Diekmann und Mosebach angefragt, inwieweit aus der Sicht der Unteren Naturschutzbehörde der in der § 56 NNatG Mindestabstand zum Wald von 25 m unterschritten werden könnte. Hierzu wurde bereits im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises ausgeführt, dass Waldränder als Nahtstellen zwischen Wald und offener Landschaft das Innere des Waldes schützen, durch den Randlinieneffekt einen hohen Erholungswert besitzen und sich durch eine höhere Artenvielfalt an Pflanzen und Tieren auszeichnen. Insbesondere durch zu nahe Bebauung können die Funktionen der Waldrandbereiche, insbesondere die Erholungs- und Klimaschutzfunktion und die Waldbewirtschaftung beeinträchtigt werden. Als Mindestabstände vom Waldrand sind daher in der Regel 100 m bei nichtemittierender Wohnbebauung zu fordern. In besonderen Fällen können die Abstände auch geringer ausfallen und es können zusätzliche Maßnahmen, z. B. Abzäunung oder die Anlegung eines öffentlichen Weges, zum Schutz des Waldrandes gegenüber Nutzungen und Schäden erforderlich sein. Da wir in unserer Stellungnahme gem. § 56 NNatG davon ausgegangen sind, dass aufgrund der wohnbaulichen Entwicklung in Hahn Lehmden und der Nähe der bereits vorhandenen Bebauung triftige Gründe für eine Unterschreitung dieses Abstandes vorliegen, wurde der von uns geforderte Waldabstand auf ein Mindestmaß von 25 m (Baumlänge eines ausgewachsenen Baumes) beschränkt. Dieser Abstand ist in jedem Fall erforderlich, da der Wald in seiner Funktion erhalten werden und nicht durch angrenzende intensive Nutzungen und sich daraus ergebenden Ansprüchen zurückgedrängt werden soll. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch darauf, dass der Landkreis Ammerland mit seinem Waldanteil von 9,6 % zu den waldarmen Regionen des Landes Niedersachsen zählt und die Waldflächen in ihrer Funktion zu erhalten sind.</p> <p>Sollten in diesem Einzelfall triftige Gründe vorliegen, um diesen Abstand zu unterschreiten, ist zum Schutz und der Erhaltung des Waldes und der Verkehrssicherheit eine grundbuchrechtliche Eintragung zwischen dem Bauherren und dem Eigentümer der Waldfläche erforderlich, in der sich der Bauherr bereit erklärt, das Gefahrenrisiko bzw. die Nachteile, die sich in der Bewirtschaftung ergeben mit allen sich daraus abzuleitenden Forderungen zu übernehmen. Da der Wald auch in seiner Funktion beeinträchtigt wird, ist diese Beeinträchtigung im Rahmen der Eingriffsregelung</p>	<p>haltenden Abstände zwischen Wald und heranrückender Wohnbebauung vor. Der im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland genannte Schutzabstand von 100 m ist als Maximalabstand zum Schutz der Funktionen für Natur und Landschaft, Erholung und Klimaschutz zu sehen, um bei einem Heranrücken der Wohnbebauung an einen intakten Waldbestand mit entsprechenden Waldfunktionen Beeinträchtigungen zu vermeiden. Bei der vorliegenden Waldfläche handelt es sich um einen kleinflächigen Bestand (Flächengröße von ca. 5.500 m²), der durch die heranrückende Wohnbebauung im Osten bzw. die Verkehrsfläche im Süden bereits einer starken anthropogenen Vorbelastung unterliegt. Auf Grund der Größe, der isolierten Lage sowie der fehlenden Waldrandausbildung konnte sich ein typisches Waldklima hier nicht ausprägen. In diesem Zusammenhang ist ein Abstand von 100 m zu einer Wohnbebauung unverhältnismäßig und nicht erforderlich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden ausreichende Abstände gewählt, um dem Schutz der vorhandenen Waldfunktionen Rechnung zu tragen.</p> <p>Im Einzelfall können grundbuchrechtliche Eintragungen erfolgen bzw. vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Waldeigentümer und den Bauherren geschlossen werden.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
zu bilanzieren und durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.	
Entwässerungsverband Jade Franz-Schubert-Straße 31 26919 Brake	
Der Entwässerungsverband Jade hat aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die o. a. Bauleitplanung, wenn für die Regelung der Oberflächenentwässerung ein prüffähiger Oberflächenentwässerungsplan aufgestellt wird.	
Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake	
<p>Wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>Östlich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 100. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke – außer in den Kreuzungsbereichen – überbaut werden.</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. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können 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.</p>	Die Hinweise des OOWV zur Trinkwasserversorgung des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>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. Wir machen darauf aufmerksam, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden sollte. 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 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 75%iger Bebauung der Grundstücke 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. Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen. Im Interesse des der Gemeinde Rastede obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöscheinrichtungen regeln sich nach den bestehenden Verträgen.</p> <p>Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Planausschnitt 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>	

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> <p>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>		
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG Region: Niedersachsen/Bremen Hans-Böckler-Allee 5 30173 Hannover		
<p>Wir bedanken uns für die Information über die Planung vom 22.09.2004.</p> <p>Eine Versorgung des Plangebietes mit Kabelanschluss ist möglich. Der Ausbau des Gebietes ist in der Regel nur durch Zahlung eines Investitionskostenzuschusses wirtschaftlich vertretbar. Für unsere Berechnungen bitten wir deshalb möglichst früh uns genauere Angaben zur Art der Bebauung und zur Grundstückseinteilung zukommen zu lassen.</p> <p>Für Anregungen oder Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der o. g. Telefonnummer zur Verfügung.</p>		

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

Vorlage-Nr.: 2004/307

freigegeben am 27.10.2004

GB 3

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

Datum: 09.11.2004**Bebauungsplan Nr. 78 A - Hahn - Ostermoor****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	22.11.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	30.11.2004	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 A –Hahn –Ostermoor wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (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 werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 22.11.2004 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 78 A –Hahn –Ostermoor nebst Begründung und örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
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:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 21.09.2004 (Beschlussvorlagen Nr. 2004/215A) 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 26.10.2004 stattgefunden.

Wesentliche Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage 2 beigelegt.

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

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

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung	Satzungsbeschluss
X	X	Im Dezember	Rat März

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

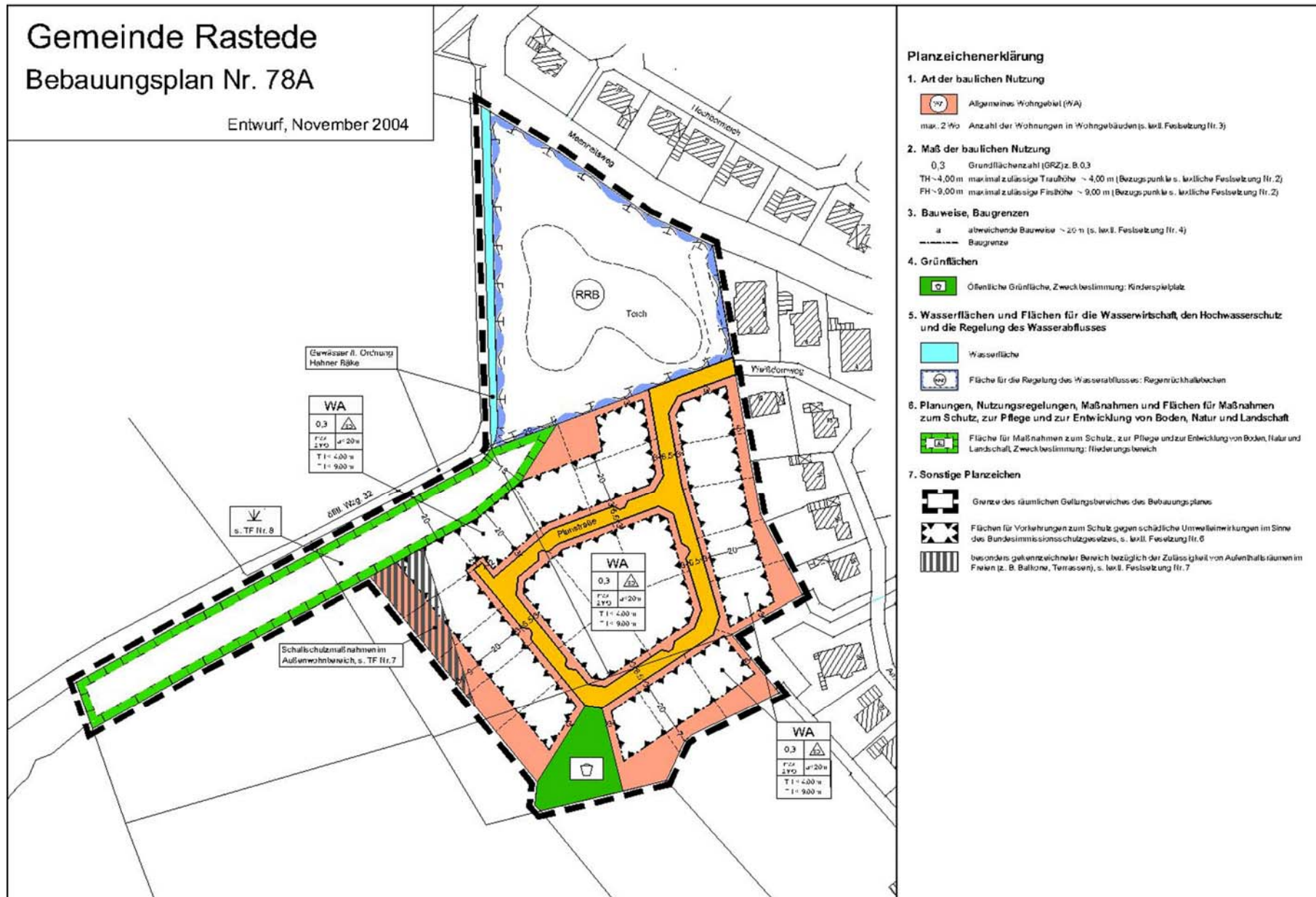
Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Textliche Festsetzungen, Hinweise und örtliche Bauvorschriften
3. Abwägungsvorschlag

Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 78A

Entwurf, November 2004



Bebauungsplan Nr. 78A „Ostermoor“

Textliche Festsetzungen

Städtebauliche Festsetzungen

1. Innerhalb des gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
2. Innerhalb des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:	a) Traufe:	Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
	b) First:	obere Firstkante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße

Die festgesetzten Traufhöhen (TH) gelten nicht für Krüppelwalme, Dachgauben, Erker, Wintergärten und sonstige untergeordnete An- oder Ausbauten. Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.

3. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
4. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von ≤ 20 m zu errichten, Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf diese Gebäudelänge nicht anzurechnen.
5. Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).
6. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind die dem Schall (Autobahn A 29) zugewandten Fenster von Schlafräumen mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten.
7. Als Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den hierfür in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Bereichen typische Aufenthaltsbereiche im Freien (z. B. Terrassen und Balkone) nur auf den der Autobahn A 29 abgewandten Seiten im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig. Alternativ hierzu sind die Freibereiche durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände oder -wälle), die die erforderliche Schallminderung der

Immissionswerte bewirken bzw. durch die Anordnung von Garagen oder Nebengebäuden abzuschirmen.

Landschaftsökologische Festsetzungen

8. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauNVO entlang der Hahner Bäke mit der Zweckbestimmung: „Niederungsbereich“ sind nach Maßgabe der Begründung artenreiche Krautsäume mit Feuchtbereichen und lockerer Gehölzbepflanzung zu entwickeln.
9. Innerhalb der Fläche zur Regelung des Wasserabflusses sind das Regenrückhaltebecken sowie die umliegenden Flächen naturnah zu gestalten.

Nachrichtliche Übernahme

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein Gewässer II. Ordnung des Entwässerungsverbandes Jade (Hahner Bäke), dessen Satzung zu beachten ist.

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.

Örtliche Bauvorschriften

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem des Bebauungsplanes Nr. 78A „Ostermoor“.
2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einer Neigung von $\geq 15^\circ$ zu errichten. Dieses gilt nicht für Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile gem. § 7b NBauO sowie für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden bis zu einer Grundfläche von max. 25 qm.
3. Gemäß § 56 (1) Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

GEMEINDE RASTEDE

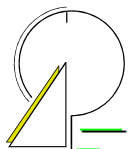
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 78 A „Hahn-Ostermoor“

Beteiligung Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (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. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover
4. EWE Aktiengesellschaft
Netzregion Oldenburg/Varel
Zum Stadtpark 2
26655 Westerstede
5. E.ON Netz GmbH
Regionalzentrum Nord – Leitungen
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Bezirksregierung Hannover
Kampfmittelbeseitigung
Marienstraße 34
30171 Hannover
2. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
3. Entwässerungsverband Jade
Franz-Schubert-Straße 31
26919 Brake
4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
5. Deutsche Telekom AG, T-Com
Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest
Poststraße 1-3
26122 Oldenburg
6. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG
Region: Niedersachsen/Bremen
Hans-Böckler-Allee 5
30173 Hannover

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bezirksregierung Hannover Kampfmittelbeseitigung Marienstraße 34 30171 Hannover	
<p>Es sind keine Luftbilder für den beantragten Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich vorhanden (siehe Kartenunterlage).</p> <p>Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet wird in Kürze durch einen Kampfmittelräumdienst untersucht. Sofern Funde gemacht werden, erfolgt eine sachgerechte Entsorgung und Benachrichtigung.</p>
Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	
<p>Der Landkreis Ammerland nimmt Bezug auf das dortige Schreiben vom 22.09.2004 und teilt zu vorgenanntem Bebauungsplan mit, dass grundsätzliche Bedenken nicht bestehen.</p> <p>Seitens der Unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass das Entwässerungskonzept vor Abschluss des Verfahrens vorzulegen ist.</p> <p>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück Flurstück 70/6 der Flur 12 im Rahmen der Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 43 als Ausgleichsfläche festgesetzt worden ist. Durch die Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens wird ein Teil dieser Fläche zusätzlich in Anspruch genommen. Diese Inanspruchnahme ist bei der Eingriffsbilanzierung entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Der Gehölzsaum am nördlichen Rand dieser Fläche sollte im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt werden, da er die hervorragende Eingrünung des Bebauungsplangebietes darstellt.</p> <p>Die fehlenden Kompensationsmaßnahmen werden im Flächenpool Loyermoor nachgewiesen. Vor Satzungsbeschluss wird um Übersendung</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die durch das Büro Prante erstellte Oberflächenentwässerungsplanung wird der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vorgelegt.</p> <p>Im Rahmen der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (Eingriffsbilanzierung) wurde die auf der Fläche liegende Kompensationsmaßnahme berücksichtigt. Zum Zeitpunkt des Vorentwurfs lagen detaillierte Planungen bzw. konkrete Flächengrößen noch nicht vor und wurden dementsprechend noch nicht berücksichtigt. Basierend auf der aktuellen Oberflächenentwässerungsplanung des Büros Prante, Rastede, wird die o. g. Bilanzierung angepasst. Hierdurch evtl. erforderliche, weitere Kompensationsbedarfe werden im Flächenpool der Gemeinde Rastede ausgeglichen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Der angesprochene Gehölzsaum liegt innerhalb einer im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie innerhalb einer Fläche zur Regelung des Wasserabflusses. Auf der Fläche ist ein naturnaher Ausbau des vorhandenen Regenwasserrückhaltebeckens vorgesehen, der Gehölzsaum bleibt erhalten. Hierauf wird in der Begründung zukünftig</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>einer aktuellen Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde an die Untere Naturschutzbehörde gebeten.</p> <p>Der geplante Spielplatz und das danebenliegende Baugrundstück grenzen unmittelbar an eine vorhandene Waldfläche. Nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde ist ein Mindestabstand von 25 m (Baumlänge eines ausgewachsenen Baumes) erforderlich, um diesen Wald in seiner Funktion zu erhalten. Durch die angrenzenden intensiven Nutzungen und sich daraus ergebenden Ansprüchen wird der Wald zurückgedrängt und beeinträchtigt. Sollten im Einzelfall triftige Gründe vorliegen, um diesen Abstand zu unterschreiten, ist zum Schutz und der Erhaltung des Waldes und der Verkehrssicherheit eine grundbuchrechtliche Eintragung zwischen dem Bauherrn und dem Eigentümer der Waldfläche erforderlich, in der sich der Bauherr bereit erklärt, das Gefahrenrisiko bzw. die Nachteile, die sich in der Bewirtschaftung ergeben mit allen sich daraus abzuleitenden Forderungen zu übernehmen.</p> <p>Da der Wald auch in seiner Funktion beeinträchtigt wird, ist die Beeinträchtigung im Rahmen der Eingriffsbilanzierung zu berücksichtigen.</p>	<p>hingewiesen. Eine separate Festsetzung ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.</p> <p>Das Bundeswaldgesetz und das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) geben keine verbindlich einzuhaltenden Abstände zwischen Wald und heranrückender Wohnbebauung vor. Bei der vorliegenden Waldfläche handelt es sich um einen kleinflächigen Bestand (Flächengröße von ca. 5.500 m²), der durch die heranrückende Wohnbebauung im Osten bzw. die Verkehrsfläche im Süden bereits einer starken anthropogenen Vorbelastung unterliegt. Auf Grund der Größe, der isolierten Lage sowie der fehlenden Waldrandausbildung konnte sich ein typisches Waldklima hier nicht ausprägen. Dementsprechend ist in diesem Zusammenhang in der verbindlichen Bauleitplanung ein ausreichender Schutzabstand zu bestimmen. Durch die Anordnung möglichst wenig beeinträchtigender Nutzungen (Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz) in unmittelbarer Nähe zum Wald wird dem Schutzanspruch bereits Rechnung getragen. Durch die Flächengestaltung (Anordnung der Spielgeräte in einem Abstand zur Waldfläche) kann eine weitere Minimierung der Beeinträchtigungen erfolgen. Im Zuge der Entwicklung von Bauland wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ein Baugrundstück in unmittelbarer Nähe zum Wald angeordnet. Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf einer Breite von ca. 18 m in einem Abstand von 11 m – 16 m zum Waldrand festgesetzt. Entsprechend den o. g. Aussagen zur eingeschränkten Waldfunktion ist dieser Abstand der Bebauung ausreichend. Zudem wäre eine sinnvolle bauliche Nutzung des Grundstücks bei größeren Abständen nur sehr eingeschränkt möglich, so dass in diesem Zusammenhang dem städtebaulichen Belang Vorrang gegeben wird vor den Belangen von Natur und Landschaft. Ein Eintrag ins Grundbuch bzw. eine Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und dem Waldbesitzer zum Schutz des Waldes bzw. der Verkehrssicherheit wird durch das Bundeswaldgesetz bzw. das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) nicht begründet und ist dementsprechend nicht zwingend erforderlich. Seitens der beteiligten Forstämter (Forstamt Oldenburg, Forstamt Hasbruch) wurde im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens keine Stellungnahme bezüglich evtl. erforderlicher Vereinbarungen abgegeben.</p> <p>Entsprechend den o. g. Aussagen zur eingeschränkten Waldfunktion ist</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Abschließend wird noch auf die Ausführungen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes hingewiesen. Diese Stellungnahme vom 07.10.2004 liegt Ihnen vor.</p> <p>Bevor zu den Immissionsproblemen Stellung genommen wird, bitte ich um Übersendung des in der Begründung angesprochenen Schallgutachtens.</p>	<p>durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 78A von keiner Verschlechterung der Wertigkeiten auszugehen. Ein weiterer Kompensationsbedarf entsteht nicht. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Die Stellungnahme des OOWV wird berücksichtigt (s. u.).</p> <p>Das durch das Büro Jacobs erstellte Schallimmissionsgutachten wird dem Landkreis vorgelegt.</p>
<p>Entwässerungsverband Jade Franz-Schubert-Straße 31 26919 Brake</p>	
<p>Der Entwässerungsverband Jade hat aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die o. a. Bauleitplanung, wenn für die Regelung der Oberflächenentwässerung ein prüffähiger Oberflächenentwässerungsplan aufgestellt wird.</p>	<p>Der Hinweis des Entwässerungsverbandes Jade wird zur Kenntnis genommen. Die Oberflächenentwässerungsplanung, die durch das Büro Prante, Rastede, erstellt wird, wird rechtzeitig vorgelegt werden.</p>
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>Wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>Östlich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 100. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke – außer in den Kreuzungsbereichen – überbaut werden.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrmeterweiterung 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. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können 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 er</p>	<p>Die Hinweise des OOWV zur Trinkwasserversorgung des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>gebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>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. Wir machen darauf aufmerksam, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden sollte. 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 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 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>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. Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen. Im Interesse des der Gemeinde Rastede obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöscheinrichtungen regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungssingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Planausschnitt 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</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	
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> <p>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>	<p>Die Hinweise der Deutschen Telekom AG zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG Region: Niedersachsen/Bremen Hans-Böckler-Allee 5 30173 Hannover	
<p>Wir bedanken uns für die Information über die Planung vom 22.09.2004.</p> <p>Eine Versorgung des Plangebietes mit Kabelanschluss ist möglich. Der Ausbau des Gebietes ist in der Regel nur durch Zahlung eines Investitionskostenzuschusses wirtschaftlich vertretbar. Für unsere Berechnungen bitten wir deshalb möglichst früh uns genauere Angaben zur Art der Bebauung und zur Grundstückseinteilung zukommen zu lassen.</p> <p>Für Anregungen oder Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der o. g. Telefonnummer zur Verfügung.</p>	<p>Die Hinweise zum Kabelanschluss werden berücksichtigt und im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

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

Vorlage-Nr.: 2004/314

freigegeben am 27.10.2004

GB 3

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

Datum: 16.11.2004

28. Flächennutzungsplanänderung - Wohnbaufläche Loy

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	22.11.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	30.11.2004	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die 28. Flächennutzungsplanänderung - Wohnbaufläche Loy nebst Erläuterungsbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch beschlossen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der frühzeitigen Trägerbeteiligung 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 22.11.2004 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf der 28. Flächennutzungsplanänderung - Wohnbaufläche Loy nebst Erläuterungsbericht wird zugestimmt.
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:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 04.10.2004 (Beschlussvorlagen Nr. 2004/231) 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 12.11.2004 stattgefunden. Wesentliche Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage 2 beigelegt.

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.

Übersicht über den Verfahrensstand:




Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung	Feststellungs- beschluss
X	X	Im Dezember	Ratssitzung am 1.3.2005

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Abwägungsvorschlag

<p>Präambel</p> <p>Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Rastede am diese 28. Flächennutzungsplan-Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Erläuterungsbericht, beschlossen.</p> <p>Rastede, den</p> <p>Bürgermeister</p>		<p>Planzeichenerklärung</p> <p> Wohnbaufläche</p> <p> Geltungsbereich der FNP-Änderung</p>
<p>Verfahrensvermerke</p> <p>Kartengrundlage: M = 1 : 5.000</p> <p>Der Entwurf der 28. FNP-Änderung wurde ausgearbeitet von NWP-Planungsgesellschaft mbH Eschenweg 1, 26121 Oldenburg</p> <p>Oldenburg, den Th. Auflager</p> <p>Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 28. Flächennutzungsplan-Änderung und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung und des Erläuterungsberichtes haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Rastede, den</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 28. Flächennutzungsplan-Änderung nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am beschlossen.</p> <p>Rastede, den</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Die 28. Flächennutzungsplan-Änderung ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) gemäß § 6 BauGB genehmigt.</p> <p>Oldenburg, den Höhere Verwaltungsbehörde Bezirksregierung Weser – Ems</p> <p>Der Rat der Gemeinde Rastede ist in der Genehmigungsverfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten. Die 28. Flächennutzungsplan-Änderung hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Rastede, den</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Die Genehmigung der 28. Flächennutzungsplan-Änderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 28. Flächennutzungsplan-Änderung ist damit am wirksam geworden.</p> <p>Rastede, den</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 28. Flächennutzungsplan-Änderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Flächennutzungsplan-Änderung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Rastede, den</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der 28. Flächennutzungsplan-Änderung sind keine Mängel der Abwägung geltend gemacht worden.</p> <p>Rastede, den</p> <p>Bürgermeister</p>		<p>Hinweis</p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 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>
<p>Rechtsgrundlagen</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141, BGBl. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I. S. 2850)</p> <p>Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 137, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)</p> <p>Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)</p>	<p>GEMEINDE RASTEDE Landkreis Ammerland</p> <p>28. Änderung des Flächennutzungsplanes</p> <p>Datum: 22. November 2004 Maßstab: 1 : 5.000</p> <p>NWP Planungsgesellschaft mbH Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung Eschenweg 1, 26121 Oldenburg Tel.: 0441/97174-0 Fax: 0441/97174-73</p> <p></p>	

28. 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	14.10.2004	Gegen die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Straßenbauamtes keine Bedenken, da Belange des Straßenbauamtes nicht berührt werden.		Nein
2	Deutsche Telekom T-Com 26119 Oldenburg	27.10.2004	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Bedenken und Anregungen.		Nein
3	E.ON Netz GmbH Regionalzentrum Nord Eisenbahnängsweg 2a 31275 Lehrte	12.10.2004	Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmen- den Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Wir bitten Sie zur Vermeidung von Verwaltungsauf- wand uns an diesem Verfahren nicht mehr zu betei- ligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Nein
4	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG Region Niedersachsen / Bremen Postfach 3260 30032 Hannover	27.10.2004	Wir bedanken uns für die Information über die Pla- nung vom 06.10.2004. Eine Versorgung des Plangebietes mit Kabelan- schluss ist möglich, aber in der Regel nur durch Zah- lung eines Investitionskostenzuschusses wirtschaftlich vertretbar. Für Anregungen oder Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der o. g. Telefonnummer zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Nein
5	ExxonMobil Production Riethorst 30633 Hannover	13.10.2004	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. An- gelegenheit. Wir möchten Ihnen mitteilen, dass der BEB, der MEEG und der NEAG von dem Planungsvorhaben		Nein

28. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede

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

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
			nicht betroffen werden.		
6	NLWK - Betriebsstelle Brake Postfach 1463 26914 Brake	18.10.2004	<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 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.</p>	Wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind nicht zu erwarten. Die schadlose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers wird durch das Oberflächenentwässerungskonzept nachgewiesen.	Nein
7	OOWV Postfach 1363 26913 Brake	22.10.2004	<p>Wir nehmen zu dem obengenannten Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p>Östlich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 50 und DN 100. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke – außer in den Kreuzungsbereichen – überbaut werden.</p> <p>Das ausgewiesene Plangebiet 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 festlegen.</p> <p>Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des</p>	Die nebenstehenden Anregungen haben keine Auswirkungen auf die Darstellung der 28. Flächennutzungsplanänderung. Die Hinweise werden, soweit erforderlich, im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung und Erschließungsplanung berücksichtigt.	Nein

28. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede

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

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

	Fortsetzung OOVV		<p>OOVV durchgeführt werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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>Wir machen darauf aufmerksam, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden sollte. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>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 75 %-iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p>		
--	---------------------	--	---	--	--

28. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede

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

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung OOWV		<p>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 Rastede obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöscheinrichtungen regeln sich nach den bestehenden Verträgen.</p> <p>Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Planausschnitt ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper, Tel.: 04488/845211, von unserer Betriebsstelle in Westerstede in der Öffentlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>		
8	Landwirtschaftskammer Weser-Ems Postfach 1343 26643 Westerstede	20.10.2004	Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die oben genannte Planung keine Bedenken.		Nein
9	Landkreis Ammerland Bauamt	08.11.2004	Gegen die o.g. Planung habe ich keine Bedenken.		Nein

28. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede

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

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Ammerlandallee 12 26655 Westerstede				
10	EWE Aktiengesellschaft Postfach 1220 26642 Wiefelstede	11.11.2004	Gegen das Vorhaben bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass sich im südlichen Teil des Bebauungsplanes ein Niederspannungskabel befindet. Eine Anpassung an die neuen Gegebenheiten ist deshalb erforderlich. Die Versorgung mit Strom und Erdgas ist nach entsprechender Leitungsverlegung jederzeit möglich. Als Anlage erhalten Sie noch einen aktuellen Bestandsplan von dem o. g. Gebiet.	Der Hinweis wird berücksichtigt, hat jedoch keine Auswirkungen auf die Darstellungen der 28. Flächennutzungsplanänderung.	Nein
11	VBN Otto-Lilienthal-Str. 23 28199 Bremen	12.11.2004	Wir haben grundsätzlich keine Einwände gegen die o. g. Planungen. Wir möchten Sie jedoch bitten, im Erläuterungsbericht bzw. in der Begründung auch Aussagen zur Anbindung des betreffenden Gebietes durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) aufzunehmen. Das betreffende Gebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestellen „Loy, Schule“, „Loy, Dorfstraße“ und „Loy, Feuerweherschule“. Die Haltestellen „Loy, Schule“ und „Loy, Dorfstraße“ werden durch die Linie 342 bedient, die vorrangig auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet ist. Die Haltestelle „Loy, Feuerweherschule“ wird durch die Linien 342 und 440 bedient. Durch die Linie 440 besteht eine Anbindung an das Oberzentrum Oldenburg sowie in Richtung Brake und Nordenham.	Der Hinweis auf die Anbindung an den ÖPNV wird im Erläuterungsbericht ergänzt.	Ja

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

Vorlage-Nr.: 2004/313

freigegeben am 27.10.2004

GB 3

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

Datum: 17.11.2004**Bebauungsplan Nr. 80 - Loy - Fünfhäuserweg****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	22.11.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	30.11.2004	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 – Loy - Fünfhäuserweg wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (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 werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 22.11.2004 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80 – Loy - Fünfhäuserweg nebst Begründung und örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
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:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 05.10.2004 (Beschlussvorlagen Nr. 2004/230 A) 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 12.11.2004 stattgefunden. Wesentliche Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage 4 beigelegt.

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.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung	Satzungsbeschluss
X	X	Im Dezember	Ratssitzung am 1.03.2005

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

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



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK ≤ 9,50m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a

abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrten und Zu- und Ausgänge
(siehe textliche Festsetzung Nr. 6)

9. Grünflächen



Private Grünfläche

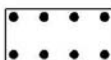


Öffentliche Grünfläche

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



Zu erhaltender Baum



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 500 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern je angefangene 350 qm eine Wohneinheit zulässig.
2. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA) um bis zu 30% zulässig.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA zwischen den Baugrenzen und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen und Fünfhäuserweg) sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
4. In den allgemeinen Wohngebieten WA gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, daß Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig.
5. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, daß die maximale Gebäudehöhe in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA maximal 9,50 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen jeweils in der Fahrbahnmitte und der Gebäudemitte.
6. Im Bereich des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten ist die Anlage von Zu- und Ausfahrten sowie Zu- und Ausgängen von der Osterbergstraße in das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB nicht zulässig.
7. Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b festgesetzten Gehölze sind zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist eine artgleiche Nachpflanzung (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm) vorzunehmen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA.

2. Dachform und Dachneigung

Die Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 42° und höchstens 52° zu errichten. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO. Dachgauben, Krüppelwalme und Grasdächer haben einen Neigungswinkel von mindestens 20° aufzuweisen.

3. Oberirdische Freileitungen

Gemäß § 56 Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) 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, Dezernat406 – Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. 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.
2. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
1	Straßenbauamt Oldenburg Postfach 2443 26014 Oldenburg	14.10.2004	Gegen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80 bestehen seitens des Straßenbauamtes keine Bedenken, da Belange des Straßenbauamtes nicht berührt werden.		Nein
2	Deutsche Telekom T-Com 26119 Oldenburg	27.10.2004	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Bedenken und Anregungen.		Nein
3	E.ON Netz GmbH Regionalzentrum Nord Eisenbahnängsweg 2a 31275 Lehrte	12.10.2004	Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmen- den Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Wir bitten Sie zur Vermeidung von Verwaltungsauf- wand uns an diesem Verfahren nicht mehr zu beteili- gen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Nein
4	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG Region Niedersachsen / Bremen Postfach 3260 30032 Hannover	27.10.2004	Wir bedanken uns für die Information über die Pla- nung vom 06.10.2004. Eine Versorgung des Plangebietes mit Kabelan- schluss ist möglich, aber in der Regel nur durch Zah- lung eines Investitionskostenzuschusses wirtschaftlich vertretbar. Für Anregungen oder Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der o. g. Telefonnummer zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Nein
5	ExxonMobil Production Riethorst 30633 Hannover	13.10.2004	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. An- gelegenheit. Wir möchten Ihnen mitteilen, dass der BEB, der MEEG und der NEAG von dem Planungsvorhaben		Nein

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
			nicht betroffen werden.		
6	NLWK - Betriebsstelle Brake Postfach 1463 26914 Brake Fortsetzung NLWK	18.10.2004	<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 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.</p>	Wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind nicht zu erwarten. Die schadlose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers wird durch das Oberflächenentwässerungskonzept nachgewiesen.	Nein
7	OOWV Postfach 1363 26913 Brake	22.10.2004	<p>Wir nehmen zu dem obengenannten Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p>Östlich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 50 und DN 100. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke – außer in den Kreuzungsbereichen – überbaut werden.</p> <p>Das ausgewiesene Plangebiet 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 festlegen.</p> <p>Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des</p>	<p>Die angesprochenen Leitungen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches, innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Es besteht keine Bezug zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes.</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

Bebauungsplan Nr. 80 „Loy - Fünfhäuserweg“ der Gemeinde Rastede

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

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

	Fortsetzung OOWV		<p>OOWV durchgeführt werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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>Wir machen darauf aufmerksam, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen um Baugebiet ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden sollte. 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 75 %-iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden. Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Leitungen werden innerhalb öffentlicher Flächen verlegt. Eine Sicherung der Leitungen durch ein Leitungsrecht kommt nur in Frage, wenn dies nicht möglich ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	
--	---------------------	--	---	---	--

Bebauungsplan Nr. 80 „Loy - Fünfhäuserweg“ der Gemeinde Rastede

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

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung OOWV		<p>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 Rastede obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöscheinrichtungen regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Planausschnitt ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper, Tel.: 04488/845211, von unserer Betriebsstelle in Westerstede in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Die weitere Ausbauplanung erfolgt in Abstimmung mit allen beteiligten Versorgungsbetrieben.</p> <p>Die Gemeinde wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung die Belange des Brandschutzes berücksichtigen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens wird dem OOWV der rechtskräftige Plan nebst Begründung zugesendet.</p>	
8	Landwirtschaftskammer Weser-Ems Postfach 1343 26643 Westerstede	20.10.2004	Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die oben genannte Planung keine Bedenken.		Nein
9	Landkreis Ammerland Bauamt Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	08.11.2004	Der Landkreis Ammerland nimmt Bezug auf das dortige Schreiben vom 06.10.2004 und teilt zu vorgenannten Bebauungsplan mit, dass grundsätzliche Bedenken nicht bestehen.		Ja

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

	Fortsetzung Landkreis Ammerland		<p>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass an der östlichen Seite des Plangebietes eine Baumreihe mit alten ostbildprägenden Bäumen, überwiegend Eichen, mit ausladenden Baumkronen vorhanden sind. Die Bäume sind aufgrund ihrer Gestalt ortsbildprägend und daher aus Sicht des Naturschutzes zu erhalten und im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen.</p> <p>Sollten die Bäume außerhalb des Bebauungsplanes liegen, ist der Kronentraufbereich bzw. Wurzelbereich der Bäume wirksam durch entsprechende textliche Festsetzungen zu schützen.</p> <p>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird daher vorgeschlagen, innerhalb des 7 m breiten im Bebauungsplan dargestellten, nicht überbaubaren Fläche, zum Schutz der Bäume das Auf- und Abgraben im Wurzelbereich, Ablagern von Baumaterial, Errichtung von Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäuser, Pflasterflächen u.a. für unzulässig zu erklären. Im Vorfeld der Baumaßnahmen wird empfohlen, auf ganzer Länge des Baugebietes einen fachgerechten Kronenpflegeschnitt an den zu erhaltenden Bäumen durchführen zu lassen.</p> <p>Die fehlenden Kompensationsmaßnahmen sind vor Satzungsbeschluss nachzuweisen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Die Untere Wasserbehörde bittet vor Abgabe einer abschließenden Stellungnahme um Vorlage des Entwässerungskonzeptes.</p> <p>Der Abfallwirtschaftsbetrieb weist darauf hin, dass die im Bebauungsplan dargestellten Planstraßen keine</p>	<p>Erhaltung der Bäume: Die Bäume werden nicht als zu erhalten festgesetzt, um die zukünftigen Bewohner des Gebietes nicht hinsichtlich der Nutzbarkeit ihrer Grundstücke einzuschränken. Aus demselben Grund wird die Nutzbarkeit der nicht überbaubaren Fläche neben der Baumreihe nicht eingeschränkt. Die Gemeinde Rastede gewichtet die Belange des Wohnens hier höher als die Belange von Natur und Landschaft. Für die langsam wachsenden Baumarten (Eiche) oder alte Bäume sind folgende Ersatzpflanzungen zu leisten:</p> <p>Eichen < 30 und Birken > 30 cm Stammdurchmesser im Verhältnis 1:1 Eichen < 60 cm Stammdurchmesser im Verhältnis 1:2 Eichen > 60 cm Stammdurchmesser im Verhältnis 1:3</p> <p>Die Anzahl der nachzupflanzenden Bäume und eine geeignete Fläche werden in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Lage und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden in der Begründung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Gemeinde Rastede hält die festgesetzte Wendeanlage</p>	
--	------------------------------------	--	---	---	--

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland		<p>ausreichenden Wendemöglichkeiten für Entsorgungsfahrzeuge (notwendiger Durchmesser 19 m) haben. Aus diesem Grunde sollte in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 80 unter Punkt 5.5 Ver- und Entsorgung, Müllbeseitigung, folgender Satz hinzugefügt werden:</p> <p>Die Anwohner von Stichstraßen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, die von Müllfahrzeugen nicht befahrbar sind, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäßen, von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.</p> <p>Außerdem wird um Festsetzung/Darstellung entsprechender Flächen entlang des Fünfhäuserwegs in der Planzeichnung gebeten.</p> <p>Abschließend wird um Beachtung der Stellungnahme des OOWV vom 22.10.2004 gebeten.</p>	<p>für ausreichend. Gemäß EAE85/95 reicht für 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>Auf die Festsetzung einer Müllsammelstelle wird verzichtet.</p> <p>Die Stellungnahme des OOWV wird, soweit sie für die Festsetzungen des Bebauungsplanes oder für die nachfolgende Erschließungsplanung von Belang sind, berücksichtigt.</p>	
10	EWE Aktiengesellschaft Postfach 1220 26642 Wiefelstede	11.11.2004	Gegen das Vorhaben bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass sich im südlichen Teil des Bebauungsplanes ein Niederspannungskabel befindet. Eine Anpassung an die neuen Gegebenheiten ist deshalb erforderlich. Die Versorgung mit Strom und Erdgas ist nach entsprechender Leitungsverlegung jederzeit möglich. Als Anlage erhalten Sie noch einen aktuellen Bestandsplan von dem o. g. Gebiet.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die im Plangebiet vorhandene Niederspannungskabel der EWE soll in den öffentlichen Straßenraum verlegt werden. Die Gemeinde Rastede wird hierüber Gespräche mit der EWE führen.	Nein
11	VBN Otto-Lilienthal-Str. 23 28199 Bremen	12.11.2004	Wir haben grundsätzlich keine Einwände gegen die o. g. Planungen. Wir möchten Sie jedoch bitten, im Erläuterungsbericht bzw. in der Begründung auch Aussagen zur Anbindung des betreffenden Gebietes	Der Hinweis auf die Anbindung an den ÖPNV wird in der Begründung ergänzt.	Ja

Bebauungsplan Nr. 80 „Loy - Fünfhäuserweg“ der Gemeinde Rastede

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

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
			<p>durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) aufzunehmen.</p> <p>Das betreffende Gebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestellen „Loy, Schule“, „Loy, Dorfstraße“ und „Loy, Feuerweherschule“. Die Haltestellen „Loy, Schule“ und „Loy, Dorfstraße“ werden durch die Linie 342 bedient, die vorrangig auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet ist. Die Haltestelle „Loy, Feuerweherschule“ wird durch die Linien 342 und 440 bedient. Durch die Linie 440 besteht eine Anbindung an das Oberzentrum Oldenburg sowie in Richtung Brake und Nordenham.</p>		

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

Vorlage-Nr.: 2004/310

freigegeben am 27.10.2004

GB 3

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

Datum: 17.11.2004

Bebauungsplan Nr. 75 B - Im Göhlen - 3. Bauabschnitt

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	22.11.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	30.11.2004	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 75 B – Im Göhlen III nebst örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 22.11.2004 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes 75 B – Im Göhlen III nebst Begründung und örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4a Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 05.10.2004 (Beschlussvorlagen Nr. 2004/275) ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung durchgeführt worden. Außerdem hat auch Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bis zum 12.11.2004 stattgefunden. Wesentliche Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage 4 beigelegt.

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.

Übersicht über den Verfahrensstand:

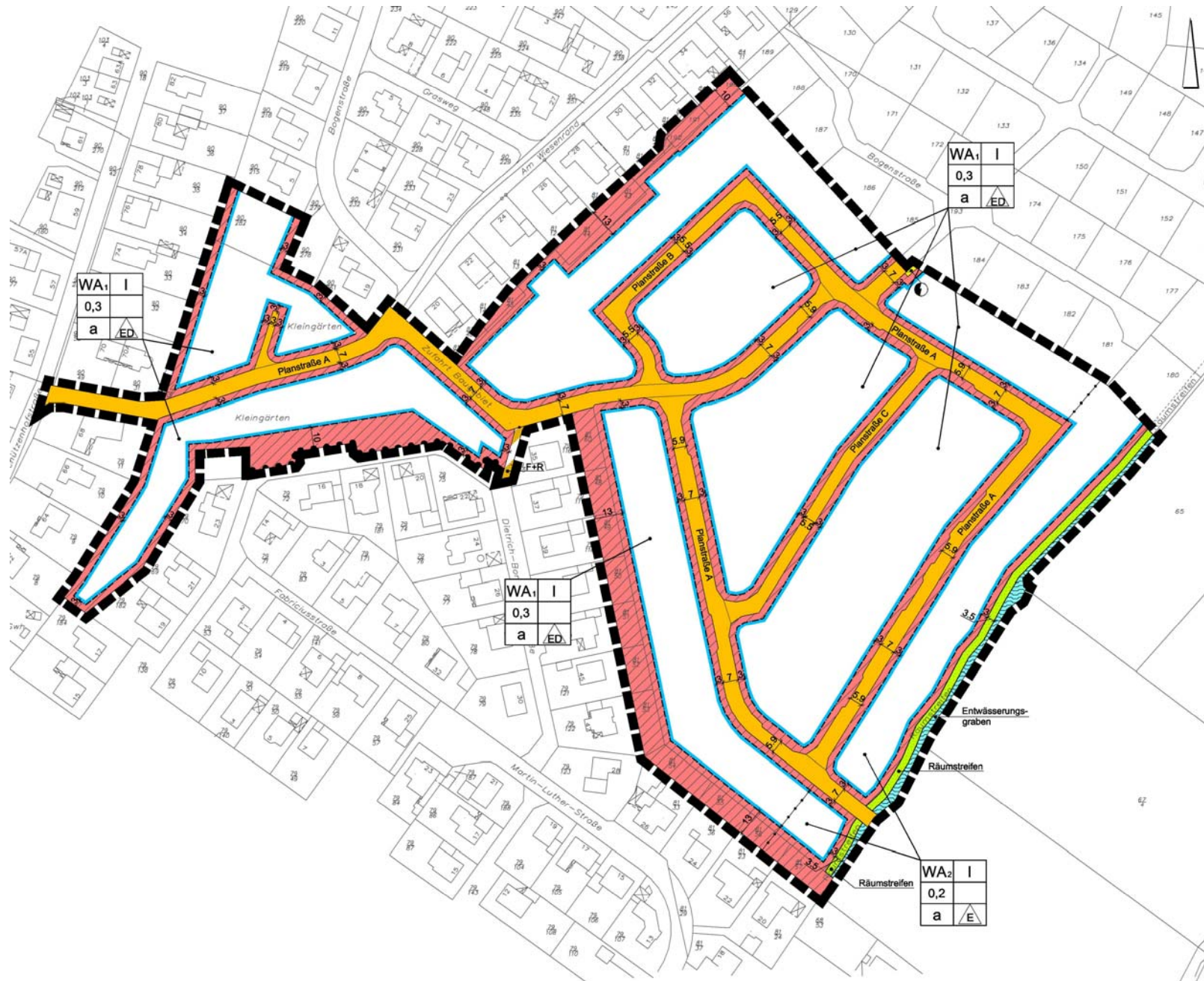
Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Behördenbeteiligung	Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung	Satzungsbeschluss
X	X	Im Dezember	Ratssitzung am 1.3.2005

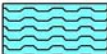
Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

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



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
	nur Einzelhäuser zulässig
a	abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)
	Baugrenze
	überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
6.	Verkehrsflächen
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F+R	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
7.	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
	Flächen für Versorgungsanlagen
	Zweckbestimmung: Trafostation
9.	Grünflächen
	Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Räumstreifen
10.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Wasserfläche
15.	Sonstige Planzeichen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1) sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 500 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern je angefangene 350 qm eine Wohneinheit zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 2) sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 800 qm Baugrundstück eine Wohneinheit zulässig.
2. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA) um bis zu 30% zulässig.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
4. In den Baugebieten gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 festgesetzt, daß Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1) sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig. Abweichend wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 festgesetzt, daß Gebäudelängen bis maximal 25 m zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 2) sind nur Einzelhäuser zulässig.
5. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, daß die Gebäudehöhe in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) maximal 9,50 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmitte.
6. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, daß die Höhe des Erdgeschosssockels in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) maximal 0,3 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Rand der Fahrbahn.
7. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Räumstreifen ist die Errichtung von baulichen Anlagen und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig. Einfriedungen sind ebenfalls nicht zulässig.
8. Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten ist die Anlage von Zu- und Ausfahrten sowie Zu- und Ausgängen von der Dietrich-Bonhoeffer-Straße zu den angrenzenden Grundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 B der Gemeinde Rastede.

2. Dachform und Dachneigung

Die Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 50° zu errichten. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO. Dachgauben, Krüppelwalme und Grasdächer haben einen Neigungswinkel von mindestens 20° aufzuweisen.

3. Dachaufbauten/Dachausbauten

Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muss mindestens 1,50 m betragen.

4. Oberirdische Freileitungen

Gemäß § 56 Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) 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 oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. 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.
2. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
4. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 b werden die bisherigen auf die entsprechenden Teilbereiche bezogenen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 20 und Nr. 35 aufgehoben.

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

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
1	Straßenbauamt Oldenburg Postfach 2443 26014 Oldenburg	14.10.2004	Gegen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 75 B bestehen seitens des Straßenbauamtes.		Nein
2	Deutsche Telekom T-Com 26119 Oldenburg	27.10.2004	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Bedenken und Anregungen.		Nein
3	E.ON Netz GmbH Regionalzentrum Nord Eisenbahnlängsweg 2a 31275 Lehrte	12.10.2004	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
4	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG Region Niedersachsen / Bremen Postfach 3260 30032 Hannover	27.10.2004	Wir bedanken uns für die Information über die Planung vom 06.10.2004. Eine Versorgung des Plangebietes mit Kabelanschluss ist möglich, aber in der Regel nur durch Zahlung eines Investitionskostenzuschusses wirtschaftlich vertretbar. Für Anregungen oder Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der o. g. Telefonnummer zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Nein
5	ExxonMobil Production Riethorst 30633 Hannover	13.10.2004	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

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
6	NLWK - Betriebsstelle Brake Postfach 1463 26914 Brake	18.10.2004	<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 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.</p>	Wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind nicht zu erwarten. Die schadlohe Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers wird durch das Oberflächenentwässerungskonzept nachgewiesen.	Nein
7	OOWV Postfach 1363 26913 Brake	28.05.2004	<p>Wir nehmen zu der obengenannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>Durch das Baugebiet führt eine Versorgungsleitung DN 150. Diese darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke – außer in den Kreuzungsbereichen – überbaut werden.</p> <p>Das ausgewiesene Plangebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang die Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde Rastede und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde Rastede die sich aus diesem Paragraphen ergebende</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 B befindlichen Haltungen der Versorgungsleitungen verlaufen innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen.</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

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

	Fortsetzung OOWV		<p>Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>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.</p> <p>Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, 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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Leitungen werden innerhalb öffentlicher Flächen verlegt. Eine Sicherung der Leitungen durch ein Leitungsrecht kommt nur in Frage, wenn dies nicht möglich ist.</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>	
--	---------------------	--	--	---	--

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung OOWV		<p>Im Interesse des der Gemeinde Rastede obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöscheinrichtungen regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</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>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Die Gemeinde wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung die Belange des Brandschutzes berücksichtigen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens wird dem OOWV der rechtskräftige Plan nebst Begründung zugesendet.</p>	
8	EWE Aktiengesellschaft Postfach 1220 26642 Wiefelstede	02.11.2004	<p>Gegen das Vorhaben bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Wir weisen jedoch darauf hin, dass der Stationsplatz, wie mit Ihnen abgesprochen, auf der Parzelle Nr. 28 in der Größe von 5x 2 m eingeplant wird.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Standort wird im Bebauungsplan festgesetzt</p>	Ja
9	Landwirtschaftskammer Weser-Ems Postfach 1343 26643 Westerstede	20.10.2004	Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die oben genannte Planung keine Bedenken.		Nein
10	Landkreis Ammerland Bauamt Ammerlandallee 12	24.08.2004	Der Landkreis Ammerland nimmt Bezug auf dortiges Schreiben vom 06.10.2004 und teilt zu vorgenannten Bebauungsplan mit, dass grundsätzliche Bedenken		Nein

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	26655 Westerstede		<p>nicht bestehen.</p> <p>Seitens der Untere Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass an der südöstlichen Seite eine Eingrünung des Baugebietes zur freien Landschaft hin vorzusehen ist</p> <p>Die Ersatzmaßnahmen sind vor Satzungsbeschluss nachzuweisen. Der Unteren Naturschutzbehörde ist diesbezüglich eine aktuelle Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde zu übersenden.</p>	<p>Eine Eingrünung im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes ist sowohl aus fachlichen Gründen als auch aus der städtebaulichen Gesamtkonzeption der Gemeinde nicht sinnvoll umsetzbar.</p> <p>Fachlich gesehen ist eine Eingrünung an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches nicht möglich, da der vorhandene Graben erhalten und im Rahmen des Oberflächenentwässerungskonzeptes ausgebaut werden soll. Um die Unterhaltung des Grabens sicherzustellen, ist auf der Westseite des Grabens das Vorhalten eines Räumstreifens erforderlich, der nicht bepflanzt werden kann. Der Räumstreifen soll in die privaten Baugrundstücke integriert werden, so dass eine Eingrünung jenseits des Räumstreifens nicht vorstellbar ist. Die Ostseite des Grabens steht der Gemeinde eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung, so dass hier keine Anpflanzungen durchgeführt werden können.</p> <p>Hinsichtlich der städtebaulichen Gesamtkonzeption haben die Ratsgremien der Gemeinde auf der Grundlage des Gemeindeentwicklungskonzeptes 2000 + bereits den eindeutigen Willen bekundet, das Baugebiet mittelfristig nach Osten zu erweitern.</p> <p>In der Gesamtabwägung kommt die Gemeinde damit zu dem Ergebnis, dass eine Eingrünung des Baugebietes am östlichen Rand nicht sinnvoll bzw. erforderlich ist.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Gemeinde wird der Unteren Naturschutzbehörde einen aktuellen Auszug über das Ökokonto zusenden.</p>	

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
			<p>Die Eingrünung ist auch für eine ordnungsgemäße Abwägung zu dem Belang „Orts- und Landschaftsbild“ aus städtebaulicher Sicht erforderlich.</p> <p>Seitens der Unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung des Räumstreifens an dem südlich des Gebietes verlaufenden Gewässers als private Grünfläche nicht zweckmäßig ist. Trotz des Verbotes für Anpflanzungen, Nebenanlagen usw. wird sich hier zukünftig für die Gemeinde ein Gewässerunterhaltungsproblem ergeben. Erfahrungsgemäß wird der Räumstreifen aufgrund der kleinen Grundstücke von den Eigentümern in die Gestaltung so mit eingebunden, dass eine maschinelle Reinigung durch die Gemeinde von der bebauten Seite aus weitgehend unmöglich wird.</p>	<p>Wie oben ausgeführt wurde, wird der Belang des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der kommunalen Abwägung zurückgestellt. Die Belange der ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung sowie der mittelfristigen Siedlungsentwicklung werden als vorrangig vor einer landschaftstypischen Eingrünung des Siedlungsrandes erachtet.</p> <p>Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Die Gemeinde verpflichtet die zukünftigen Eigentümer im Zuge der Grundstückskäufe zur Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dieser sieht das Freihalten des Räumstreifens von baulichen Anlagen und Bepflanzungen vor. Im Übrigen weist die Gemeinde die zukünftigen Eigentümer darauf hin, aus eigenem Interesse eine maschinelle Gewässerunterhaltung zu ermöglichen, da ansonsten eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung nicht gewährleistet werden kann.</p>	
11	VBN Otto-Lilienthal-Str. 23 28199 Bremen	12.11.2004	<p>Wir haben grundsätzlich keine Einwände gegen die o. g. Planungen. Wir möchten Sie jedoch bitten in der Begründung auch Aussagen zur Anbindung des betreffenden Gebietes durch ÖPNV aufzunehmen.</p> <p>Das Gebiet liegt nicht innerhalb der allgemein verwendeten maximalen fußläufigen Entfernung von 600 m zu den dem Gebiet nächstliegenden Haltestellen „Kleibrok, Schule“ bzw. „Rastede, Mühlenhof“. Es wird daher nur unzureichend durch den ÖPNV erschlossen..</p>	Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.	Ja

Mitteilungsvorlage

Vorlage-Nr.: 2004/319

freigegeben am 29.10.2004

GB 3

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

Datum: 28.10.2004

Das neue Baugesetzbuch 2004 und die Umweltverträglichkeitsprüfung

Beratungsfolge:Status

Ö

Datum

22.11.2004

Gremium

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Sach- und Rechtslage:

Bekanntlich wurde zum 20.07.2004 das Baugesetzbuch (BauGB) geändert. Aus diesem Grunde wurde im Sommer 2004 seitens des Fachausschusses darum gebeten, die Änderungen des neuen Baugesetzbuches, insbesondere hinsichtlich der Umweltverträglichkeitsprüfungen (UVP) zu erläutern.

Im Nachfolgenden sollen kurz die für die Gemeinde Rastede relevanten Änderungen erläutert werden:

1. Umweltverträglichkeitsprüfung

Auf Grund der Europäischen UP-Richtlinie, die seitens der europäischen Mitgliedsstaaten in nationales Recht umzusetzen war, sieht das neue Baugesetzbuch vor, dass bei jedem neuen Bauleitplan (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) ein sogenannter Umweltbericht erstellt werden muss. Für Innen- und Außenbereichssatzungen gilt dies nicht. Der Umweltbericht fordert eine vom Anfang bis zum Ende des Bauleitplanverfahren verbundene Pflicht zur Dokumentation aller relevanten Umweltbelange.

Im Umweltbericht sind die voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die Gemeinde kann dabei in jedem Bebauungsplan den Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange festlegen. Inhaltlich soll im Rahmen der Umweltprüfung herausgearbeitet und verständlich formuliert werden, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessen ist.

Gesetzlich ist für den Umweltbericht folgender Inhalt vorskizziert:

- Eine Einleitung mit Angaben der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes und einer Darstellung von anderweitig festgelegten Zielen des Umweltschutzes sowie der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden,
- Eine Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen mit Angaben der Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes, der Prognose einer alternativen Entwicklung bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung, den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und den in Betracht kommenden Planungsalternativen,
- Zusätzliche Angaben zu technischen Verfahren der Umweltprüfung und zu den geplanten Maßnahmen zur Überwachung. Dabei ist es geboten, für die Öffentlichkeit eine abschließende allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes zu erstellen.

Hinsichtlich der im zweiten Spiegelstrich erwähnten Planungsalternativen muss die Gemeinde also dokumentieren, warum sie die eine oder andere nicht realisierte Planungsalternative nicht durchgeführt hat. Dies führt zu einer erheblichen Vergrößerung des Aufwandes.

2. Monitoring – Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Gemeinden haben künftig die erheblichen Umweltauswirkungen **nach** Rechtskraft des Bebauungsplanes zu überwachen. Hierzu ist ein Monitoring- Konzept zu erstellen, indem festgelegt ist, in welchen Abständen welche Aspekte zu überprüfen sind.

Im Rahmen des Bebauungsplanes 75 B – Im Göhlen III, der bereits nach dem neuen Baugesetzbuch zu bearbeiten ist, wurde verwaltungsseitig folgende Festlegung getroffen:

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen geplant:

- Während der geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Tage tretende ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der Bezirksregierung oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet.
- Während der geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Tage tretende Hinweise auf Altablagungen bzw. Altstandorte werden der Unteren Abfallbehörde gemeldet.
- Drei bis fünf Jahre nach Realisierung der Bebauung wird eine erneute Geländebegehung durchgeführt. Hierbei erfolgt für die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche ein Abgleich der Biotoptypenkartierung von August 2004 mit der dann bestehenden Ausprägung von Natur und Landschaft. Es wird insbesondere darauf geachtet, ob durch die Planung erhebliche Auswirkungen verursacht wurden, die in Kap. 7.4 nicht prognostiziert wurden. Hierzu zählt beispielsweise die Überprüfung der Vitalität des Alteichenbestandes südlich des Plangebietes.“

3. Allgemeine Vorschriften

In den §§ 1 bis 4 c BauGB 2004 wird die strategische Ausrichtung des Baugesetzbuches verändert. Die Einflechtung des Umweltschutzes wird massiv verstärkt. Gleichzeitig werden weitere gesellschaftliche Ziele verstärkt zu Zielen der städtebaulichen Planung (Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen, sozial stabilen Bevölkerungsstrukturen, Auswirkungen auf Familien, behinderter Menschen, unterschiedlicher Auswirkungen auf Mann und Frau, Klimaschutz und Baukultur).

4. Vorbereitender Bauleitplan – Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan legt die beabsichtigte städtebauliche Nutzung des Gemeindegebietes fest. Der bisherige Zeithorizont betrug etwa 20 Jahre. In der Realität begannen die ersten Änderungen bereits wenige Jahre nach dem Feststellungsbeschluss. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede wurde 1993 wirksam. Die Verwaltung bearbeitet derzeit die 32. Änderung.

Der Flächennutzungsplan ist jedoch unverändert in der Lage, seinen strategischen Aufgaben zu entsprechen. Das BauGB 2004 führt aus: „Der Flächennutzungsplan soll spätestens 15 Jahre nach seiner Aufstellung überprüft, und, soweit erforderlich, geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden.“

Eine zwingende Änderung ist wegen des großen Aufwandes nicht verpflichtend geworden. Die Ergänzungen geschehen bereits heute nach Bedarf.

5. Verbindlicher Bauleitplan – Bebauungsplan

Hinsichtlich der Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen können nunmehr folgende Festlegungen in den textlichen Festsetzungen getroffen werden:

- Die Pflicht, bauliche Vorkehrungen für den Einsatz erneuerbarer Energien treffen zu müssen, kann nunmehr verbindlich festgeschrieben werden
- Die Möglichkeit, einen Bebauungsplan für eine bestimmte Zeit oder in Abhängigkeit bestimmter Ereignisse in Kraft zu setzen, ist nunmehr gegeben.

6. Stadtumbau

Mit den Neuregelungen in den §§ 171 a bis d BauGB soll der besonderen und künftig zunehmenden Bedeutung von Stadtumbaumaßnahmen in Reaktion auf die Strukturveränderungen in Demografie und Wirtschaft und den damit zusammenhängenden städtebaulichen Auswirkungen Rechnung getragen werden. Damit sind rechtliche Grundlagen für die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen in solchen Gebieten geschaffen worden, in denen es das bisherige städtebauliche Instrumentarium nicht ausreichte. Dieser rechtliche Rahmen regelt die für Stadtumbaumaßnahmen erforderliche Gebietsfestlegung und die diesbezüglichen Regelungsgegenstände in städtebaulichen Verträgen. In den Neuregelungen wird eine Vorgehensweise mit einvernehmlichen Lösungen zwischen öffentlicher Hand und Privaten betont.

Die Ausführungen wurden auf die potentiell für die Gemeinde in Frage kommenden Bereiche beschränkt.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Keine.

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

Vorlage-Nr.: 2004/288

freigegeben am 14.10.2004

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Schmidt

Datum: 14.10.2004

Straßenbenennung BBPL Nr. 75 B " Im Göhlen III"

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	22.11.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	30.11.2004	Verwaltungsausschuss
Ö	14.12.2004	Rat

Beschlussvorschlag:

Die durch die Kleingärten am Wiesenrand in die Göhlenwiesen hinabführende und dort ringförmig angelegte Straße erhält den Namen **Harry-Wilters-Straße**.

Die den „Ring“ querende Straße erhält den Namen **Ernst-Klische-Straße**.

Der dem „Ring“ angeschlossene Straßenbogen erhält den Namen **Propst-Jaritz-Straße**.

Sach- und Rechtslage:

Bei der Beratung zur Namensvergabe in den Bauabschnitten I/Koppelweg und II/Bogenstraße wurde bestimmt, sich um das Gemeinwohl verdient gemacht habende, inzwischen verstorbene, ohne NS-Vergangenheit behaftete Bürger, durch Straßennamen zu würdigen.

Der Vorschlag der Verwaltung die ehemalige Wohnsitznähe von Herrn Harry Wilters und seine Verdienste um die Gemeinde Rastede mit einer Straßenbenennung zu würdigen, blieb in den Gremien bisher unwidersprochen.

Durch einen öffentlichen Aufruf in der Presse, zu ehrende Personen zu benennen, sind bislang Vorschläge für eine „Ernst-Klische-Straße“ und „Propst-Jaritz-Straße“ eingegangen (siehe Anlage1+2).

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

1. Vorschlag Herr Meyer-Olden
2. Vorschlag Kirchengemeinde St. Marien
3. Lageplan

Gemeinde Rastede
Herrn Bürgermeister Dieter Decker
Sophienstr. 27

26180 Rastede

22. September 2004

GEMEINDE RASTEDE			
Eing. 23. Sep. 2004			
HVB X	FB	STS	GB 3

Benennung von Straßen

Sehr geehrter Herr Decker,

aus der Rasteder Rundschau war zu entnehmen, dass Sie die Bevölkerung gebeten haben, Vorschläge für die Benennung von Straßen zu unterbreiten. Für die neu anzulegenden und zu benennenden Straßen schlage ich vor, eine Straße nach meinem Schwiegervater Ernst Klische zu benennen.

Ernst Klische, am 30. September 1911 in Wilhelmshaven geboren, aus einem Arbeiterhaushalt stammend, hat durch eigene Initiative, Fleiß, Einsatz und Ehrgeiz sich die Befähigung für den gehobenen Verwaltungsdienst erarbeitet und an der Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Oldenburg das Verwaltungsdiplom erlangt.

Ende der 30er Jahre war er erstmals als büroleitender Beamter zur Gemeinde Rastede abgeordnet. Nach dem Krieg und der Entlassung aus der Kriegsgefangenschaft war er zunächst bei der Stadt Wilhelmshaven im Ernährungsamt tätig. Als es in der Gemeinde Rastede um die Besetzung der Gemeindedirektorenstelle ging, erinnerte man sich seines Engagements in Rastede vor dem Krieg und wählte ihn 1948 zum 1. Gemeindedirektor der Gemeinde Rastede. Dieses Amt hat er bis 1967, also 19 Jahre, bekleidet. Auf sein Engagement und seinen persönlichen Einsatz sind viele Initiativen in Rastede zurückzuführen, so die Integration der Flüchtlinge, die Auflösung der Lager, die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Bereitstellung von Bauplätzen und den Bau von Siedlungshäusern, den ländlichen Wegebau sowie den Bau von Schulen, der Kläranlage und des Freibades. Die Schaffung des Rennplatzes hat er in Verhandlungen mit dem Erbgroßherzog erreicht. Besonders hervorzuheben ist die große Beliebtheit, die er in der Bevölkerung genoss. Er war dafür bekannt, dass er sich der Probleme der Einzelnen annahm und Lösungen unbürokratisch herbeiführte.

Durch seine Mitwirkung bei der Erstellung des Landesraumordnungsprogramms hat er durch Verhandlungsgeschick bewirkt, dass Rastede in den Entwicklungsraum des Oberzentrums Oldenburg einbezogen wurde und Rastede somit bessere Entwicklungspräverenzen hatte.

Seine fachliche Kompetenz ist ersichtlich in seiner Tätigkeit als Lehrer an der Verwaltungsschule Oldenburg, den Aufgaben im Niedersächsischen Städte- und Gemeindebund auf Landesebene, als Geschäftsführer der kommunalpolitischen Vereinigung in Niedersachsen sowie als Mitglied im Landespersonalausschuss.


Seit 1967 war er erster direkt gewählter Landtagsabgeordneter der CDU des Ammerlandes in Hannover.

Seit 1968 war er Mitglied des Rasteder Gemeinderates und Abgeordneter des Kreistages. Die Aufgabe des Bürgermeisters bekleidete er seit Oktober 1968.

Leider ist er 1970 im Landtagswahlkampf an den Folgen eines Herzinfarktes plötzlich verstorben.

Ich bin überzeugt, dass sein Einsatz für die Gemeinde Rastede eine Ehrung verdient hat. Ernst Klische sollte durch die Benennung einer Straße nach seinem Namen geehrt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Klaus Meyer-Olden

Katholische Kirchengemeinde

ST. MARIEN

Rastede/Wiefelstede

Eichendorffstraße 3, 26180 Rastede, Tel. 04402/2509, Fax 04402/2554

E-mail: smarienrastede@compuserve.de

26180 Rastede, 30. Oktober 2004

Herrn
Bürgermeister Dieter Decker
Gemeinde Rastede
Sophienstraße 27

26180 Rastede

GEMEINDE RASTEDE			
Eing. 01. Nov. 2004			
HVB	FB	STS	GB
X	03.10.04 / A		304

Betr.: Benennung von Straßen nach verdienten Mitbürgern;
hier: Propst-Jaritz-Straße

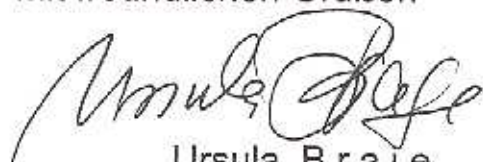
Sehr geehrter Herr Decker,

seitens der Katholische Kirchengemeinde St. Marien wird vorgeschlagen, eine der neuen Straßen im Neubaugebiet „Göhlenwiesen“ nach ihrem langjährigen Pfarrer, Herrn Propst Otto Jaritz, zu benennen.

Die allseits bekannten Verdienste des von September 1946 bis November 1984 in Rastede tätigen Seelsorgers gehen zweifelsfrei weit über das Normalmaß hinaus.

Im Hinblick darauf, dass Straßen auch nach anderen verdienten Theologen benannt worden sind, lässt die Kirchengemeinde auf eine positive Entscheidung hoffen.

Mit freundlichen Grüßen



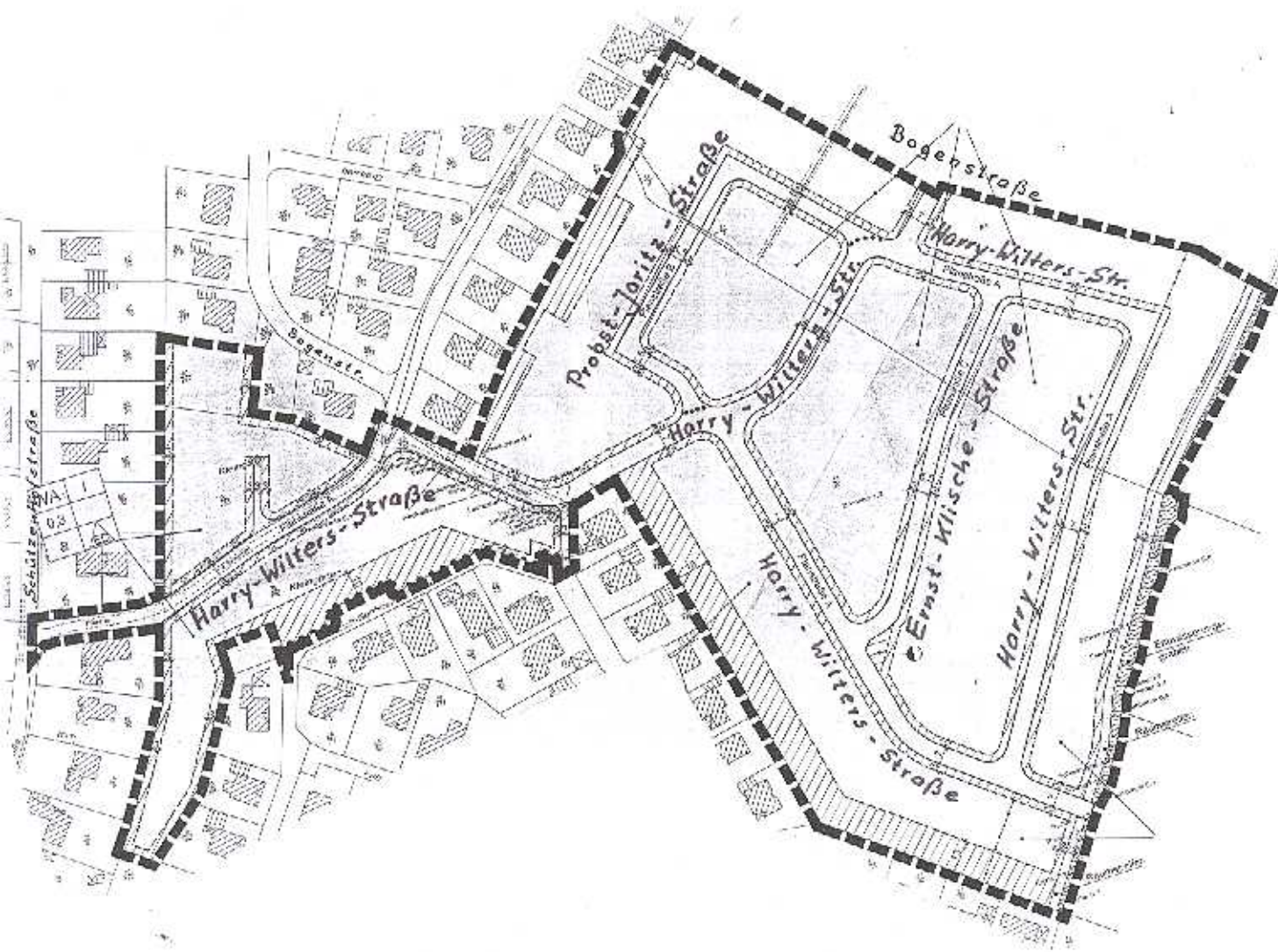
Ursula Braje

stellv. Vorsitzende des Pfarrgemeinderats



Uwe Plachetka

Vorsitzender des Kirchenausschusses



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

Vorlage-Nr.: 2004/289

freigegeben am 14.10.2004

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Schmidt

Datum: 14.10.2004

Straßennamen für die Bauleitplanung Nr. 63 E - Hohe Brink

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	22.11.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	30.11.2004	Verwaltungsausschuss
Ö	14.12.2004	Rat

Beschlussvorschlag:

Die ab Butjadinger Straße (K143) ringartig angelegte Straße, sowie die davon nach außen abzweigenden und innerhalb verbindenden Straßen erhalten den Namen **Hans-Hoffenke-Straße**.

Sach- und Rechtslage:

Es waren diverse Namenskombinationen anhängig
nach Zuordnung Butjadingen/Küstenregion,
ehem. Kirchspiel Ohmstede,
Willehadkirche / Apostel,
letztere war bereits gemeinsamer Vorschlag des Ortsvereins u. Frau Pauly.

Nachdem nunmehr Einvernehmen darüber besteht, dass auch um das Gemeinwohl sich verdient gemacht habende Personen für die Benennung von Straßennamen vorgeschlagen werden können, ist dieser neue Sachverhalt Frau Pauly mitgeteilt worden.

Sie hat mit beigefügtem Schreiben für die hier anstehende Benennung ihren neuen Vorschlag Hans-Hoffhenke-Straße begründet.

Die Verwaltung schließt sich diesem Vorschlag an.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Anlagen:

Anlage1 – Vorschlag Frau Pauly

Anlage2 – Lageplan

Anlage 1
zur Vorlage 2004/289

Gemeindearchiv Rastede
Feldbreite 23
26180 Rastede
Margarethe Pauly

Rastede, 27.09.2004
Feldbreite 23
Tel. - 04402-82025 - 4800

An die Gemeinde Rastede
Bauamt/Herr Schmidt
Sophienstraße
Rastede

GEMEINDE RASTEDE			
Eing. 28. Sep. 2004			
HVB	FB	STS	GB

304

Betr.: Straßenbenennung in Wahnbek

Sehr geehrter Herr Schmidt,

Hiermit komme ich Ihrer Bitte um Vorschlag eines Straßennamens für das Erschließungsgebiet in Wahnbek zwischen Butjadinger Straße und Hohe Brink nach. Dabei folge ich unserem Prinzip, möglichst einen ortsbezogenen Namen zu wählen. Flurnamen oder sonstige historische Namen für das Gebiet bieten sich nicht an. Da die Gemeinde schon vor etlichen Jahren grundsätzlich meinem Vorschlag zugestimmt hat, auch Namen unumstrittener, nicht mehr lebender Persönlichkeiten einzusetzen, schlage ich für das obengenannte Baugebiet den Namen **Hans-Hoffhenke-Straße** vor.

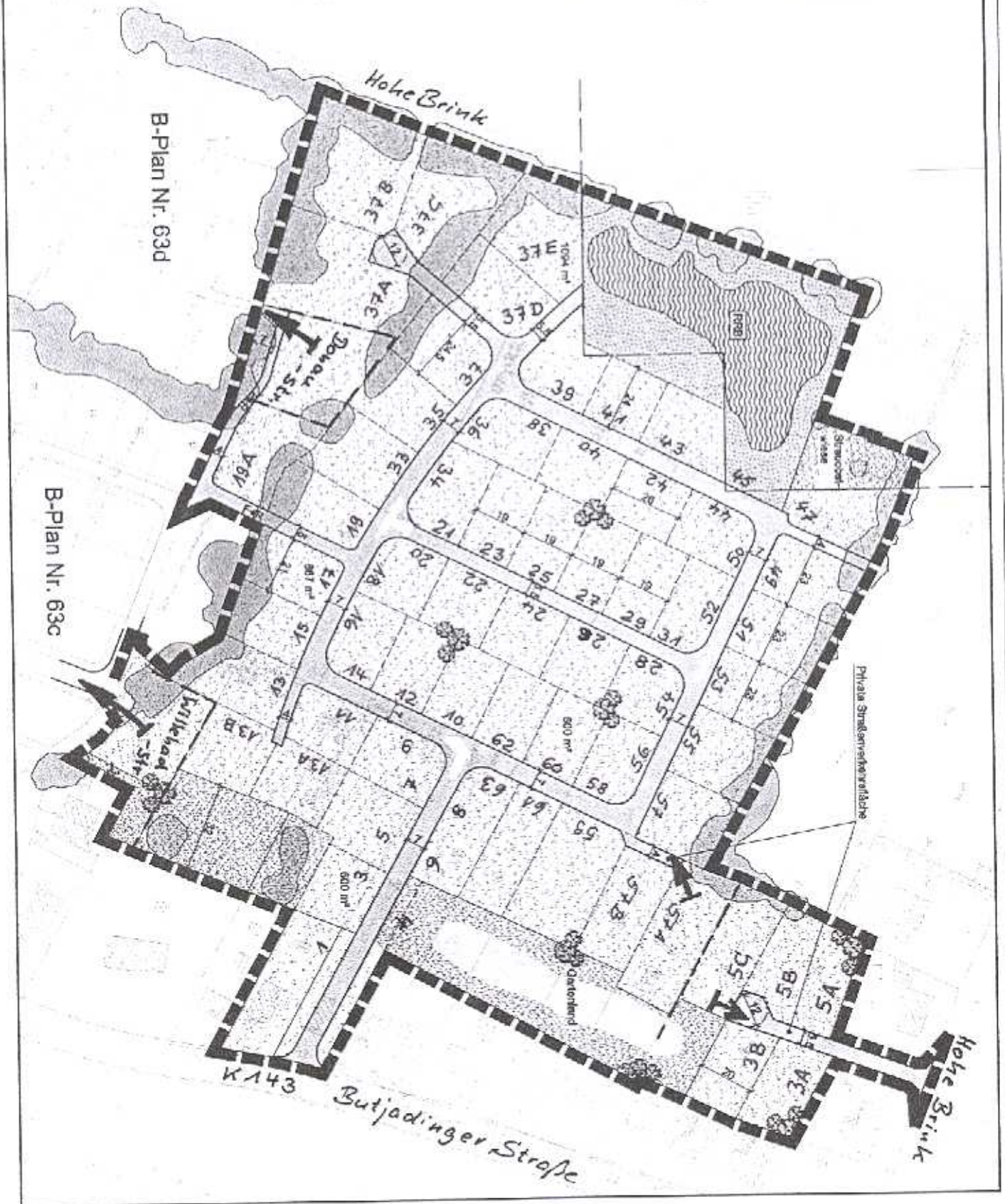
Hans Hoffhenke (1910-1996) hat sich große Verdienste um Wahnbek erworben. Von 1962 bis zu seiner Pensionierung 1975 als Schulleiter bzw. Rektor der Mittelpunktschule tätig, hat er viele Ehrenämter bekleidet. So war er u.a. Mitglied im Schulausschuß des Rasteder Gemeinderats, Mitbegründer und Vorsitzender des Ortsvereins Wahnbek-Ipwege-Ipwegermoor, Mitbegründer des Diakonischen Werks Wahnbek; er setzte sich für die plattdeutsche Sprache ein, so arbeitete er im Mesterkring mit sowie am plattdeutschen Wörterbuch in der Arbeitsgemeinschaft der Oldenburgischen Landschaft und gab Kurse in Plattdeutsch an der Volkshochschule. Hoffhenke verfasste die Chroniken „200 Jahre Schule Wahnbek“ und „Schule Ipwegermoor“. Nach seiner Pensionierung leitete er die Kommunale Bücherei bis 1988, und bis 1975 sammelte er Zeitungsberichte, die Wahnbek, Ipwege und Ipwegermoor betrafen (heute beim Ortsverein).

Mit freundlichen Grüßen, in der Hoffnung, Ihnen mit diesen Angaben gedient zu haben,

Margarethe Pauly

Kopie an Herrn Bürgermeister Dieter Decker

Anlage 2
zur Vorlage 2004/289



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

Vorlage-Nr.: 2004/297

freigegeben am 21.10.2004

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Schmidt

Datum: 21.10.2004

Straßenbenennung im Gewerbegebiet Schafjückenweg

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	22.11.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	30.11.2004	Verwaltungsausschuss
Ö	14.12.2004	Rat

Beschlussvorschlag:

Die vom Schafjückenweg abzweigende Erschließungsstraße (Sackgasse) erhält den Namen **Handelshof**.

Sach- und Rechtslage:

Für die Zuordnung der Gewerbeansiedlung VIEROL u. a. ist die Benennung dieses Teils der Erschließungsanlage erforderlich.

Alle in diesem Gebiet angesiedelten Betrieb bzw. zukünftig angesiedelten Betriebe treiben Handel. Aus diesem Grunde bietet sich an eine Straßenbenennung zu wählen, die diesem Gewerbebezweig Rechnung trägt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

1. Lageplan

