

GEMEINDE RASTEDE

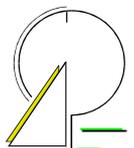
Landkreis Ammerland

31. Flächennutzungsplanänderung

öffentliche Auslegung
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

Januar 2005



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg
2. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Landwirtschaftskammer Weser-Ems
Landwirtschaftsamt Oldenburg-Nord
Am Röttgen 60
26655 Westerstede
3. Straßenbauamt Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
5. Deutsche Telekom AG, T-Com
Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest
Poststraße 1-3
26122 Oldenburg

| Anregungen | | Abwägungsvorschläge |
|--|--|--|
| <p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p> | | |
| <p>Zur o. g. Planung habe ich folgende Bedenken:</p> <p>Meine untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die Abwasserbeseitigung noch zu regeln ist.</p> <p>Zur Sicherung der Ersatzflächen ist eine Grunddienstbarkeit einzutragen, deren Inhalt mit der Unteren Naturschutzbehörde noch abzustimmen ist.</p> | | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Abwasserentsorgung des Plangebietes wird zentral über den Anschluss an das kommunale Leitungsnetz zur Kläranlage geregelt. Eine vorübergehende dezentrale Regelung über geschlossene Auffangbehälter ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ersatzfläche wird über eine Grunddienstbarkeit abgesichert.</p> |
| <p>Landwirtschaftskammer Weser-Ems Landwirtschaftsamt Oldenburg-Nord Am Röttgen 60 26655 Westerstede</p> | | |
| <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die oben genannten Planungen keine Bedenken.</p> <p>Unmittelbar östlich an den Geltungsbereich der oben genannten Planungen angrenzend ist eine landwirtschaftliche Nutzfläche gelegen. Gemäß Gliederungspunkt 3.10 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 83 gehen wir davon aus, dass während der Bauphase als auch durch den Betrieb der geplanten Freizeitanlage die Bewirtschaftung dieser landwirtschaftlichen Nutzfläche nicht beeinträchtigt wird. In diesem Zusammenhang sollte nach Inbetriebnahme der Freizeitanlage ein ausreichend hoher Zaun errichtet werden, um künftige Besucher vom Betreten der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche abhalten zu können.</p> | | <p>Die Hinweise des Landwirtschaftsamtes werden zur Kenntnis genommen. Entsprechend den Aussagen zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 83 wird durch den Vorhabenträger zukünftig sichergestellt, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen während der Bauphase und durch den Freizeitbetrieb nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Eine planungsrechtliche Regelung in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist auf Grund der hierzu fehlenden Rechtsgrundlage nicht möglich. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Rastede und dem Vorhabenträger wird die Einfriedung des Plangebietes geregelt.</p> |
| <p>Straßenbauamt Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p> | | |
| <p>Gegen die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Straßenbauamtes weiterhin keine Bedenken, wenn die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches ausschließlich über die Gemein</p> | | <p>Der Hinweis des Straßenbauamtes wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung des Plangebietes ist entsprechend dem Punkt 5.0 des Erläuterungsberichtes ausschließlich über den „Bekhauser Esch“ und den</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|---|--|
| destraßen „Bekhauser Esch“ und „Hirtenweg“ in Richtung Süden (Nethen) erfolgt. | „Hirtenweg“ vorgesehen. Eine Erschließung über den „Bekhauser Esch“ in Richtung Osten ist nicht geplant. Dieser ist bereits jetzt in seinem weiteren Verlauf nur für Anlieger befahrbar. |
| Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake | |
| In unserem Schreiben vom 13.10.2004 – Tla-767/04/He – haben wir bereits eine Stellungnahme zum oben genannten Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen. | Die Hinweise des OOWV zur Trinkwasserversorgung sowie zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. |
| 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>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes einerseits und für die ggf. notwendige Änderung bzw. Verlegung vorhandener Telekommunikationsanlagen im Planbereich andererseits, bitten wir Sie sich vor Baubeginn mit der zuständigen T-Com, TI Niederlassung Nordwest, PTI 11 Oldenburg in Verbindung zu setzen.</p> | Die Hinweise der Deutschen Telekom AG zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt. |

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Anke König
Hirtenweg 131
26180 Rastede-Nethen

2. Michael Hein
Hirtenweg 131
26180 Rastede-Nethen

3. Ulrich Luers
OT: Bekhausen
Bekhauser Esch 47
26180 Rastede

über: Notar
Arend Nutzhorn
Bahnhofstraße 8
26122 Oldenburg

| Anregungen von Bürgern | | Abwägungsvorschläge |
|--|---------------|--|
| <p>Anke König Hirtenweg 131 26180 Rastede-Nethen</p> | | |
| <p><u>Stellungnahmen vom 11.+14.01.2005</u></p> <p>Hiermit teile ich Ihnen fristgerecht bis zum 14.01.2005 meine Anregungen und Bedenken gegen den Beschluss der 31. Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplanes Nr. 83 „Beachclub Nethen“ aus öffentlicher Bekanntmachung in der NWZ vom 04.12.2004 wie folgt mit.</p> <p>1.) Unzulässige Lärmbelästigung / Sandkontor + Beachclub Ich befürchte, dass durch o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan 83 eine Lärmbelästigung in erheblicher Höhe für mich zu erwarten ist.</p> <p>Aufgrund des Planfeststellungsbeschlusses vom 25.07.2002 (Sandkontor GmbH & Co. KG) ist die höchstzulässige Lärmemission mit einem Beurteilungspegel von 59,4 dB(A) in diesem Wohnbereich (Hirtenweg 131/133) bereits erreicht. Dieser Wert ist Bestandteil des von Fachleuten, Genehmigungs- und Aufsichtsbehörden (Landkreis Ammerland, Gewerbeaufsichtsamt, vereidigte beratende Ingenieure usw.) geprüften und genehmigten Planfeststellungsbeschlusses vom 25.07.2002.</p> <p>Da es sich bei dem Planfeststellungsbeschluss um ein genehmigtes und durch richterlichen Beschluss rechtlich anerkanntes Verfahren handelt, ist es nicht zulässig, die dem Planfeststellungsbeschluss zugrunde liegenden Immissionswerte zu korrigieren oder in irgendeiner Form abzuändern um sich für weitere Bauvorhaben „Spielraum zu schaffen“. Aufgrund der zu erwartenden Schallimmissionen, ausgehend von der geplanten Freizeitanlage (Wasserski, Badezonen, Restaurantbetrieb, Freizeitsportbereich, öffentlicher Parkplatz), den hieraus entstehenden Verkehrsbewegungen und der bestehenden Vorbelastung durch den Sandabbau wird es somit unweigerlich zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte und dementsprechend zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung kommen.</p> | <p>zu 1.)</p> | <p>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.</p> <p>Bei der Ermittlung dieser Vorbelastung wurde das Gutachten des Büros Bonk-Maire-Hoppmann zu Grunde gelegt, welches im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens erstellt wurde. Unter Berücksichtigung der hier genannten Daten (Schallquellen etc.) erfolgte eine erneute Überprüfung der aktuellen Schallimmissionssituation, ausgehend von dem Sandabbau. Hieraus ergibt sich ein tatsächlicher Beurteilungspegel von 49,4 dB(A) an dem betreffenden Wohnhaus und nicht, wie in dem o. g. Gutachten angegeben, von 59,4 dB(A). Das Büro Bonk-Maire-Hoppmann hat diesbezüglich bereits einen Schreib- bzw. Druckfehler eingeräumt. Dementsprechend besteht aus schalltechnischer Sicht tatsächlich ein akustischer „Spielraum“, der im Rahmen des Gutachtens für die Bauleitplanung zu beachten ist. Die Berücksichtigung des falschen Wertes von 59,4 dB(A) würde zu verzerrten Ergebnissen führen und nicht die tatsächlich vorhandene schalltechnische Situation vor Ort wiedergeben. Dementsprechend handelt es sich bei dieser Vorgehensweise nicht um die nachträgliche Abänderung eines Gutachtens, welches Bestandteil eines Planfeststellungsbeschlusses ist, sondern um die Berücksichtigung der tatsächlichen Beurteilungspegel.</p> <p>Abschließend wird in dem Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 83 festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte auch unter Berücksichtigung der</p> |

| | Anregungen von Bürgern | | Abwägungsvorschläge |
|-----|--|--------|--|
| 2.) | Die Umfahrungsstrecke für die Grundstücke Hirtenweg 131 und 133 ist Bestandteil der Nebendingungen/II. Bedingungen Punkt 1 des Planfeststellungsbeschlusses vom 25.02.2002 und liegt im Bebauungsplan 83. Somit ist eine Vorbelastung durch den Sandabbau zu berücksichtigen und eine zusätzliche Lärmimmission ist bedingt durch den o. g. Beschluss nicht zulässig. | zu 2.) | Vorbelastung durch den vorhandenen Sandabbaubetrieb nicht überschritten werden und dementsprechend keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben entstehen. Im Rahmen des Schallimmissionsgutachtens zum Planfeststellungsverfahren (Büro Bonk-Maire-Hoppmann) und somit auch im aktuellen Gutachten des Instituts für angewandte Physik (itap) wurden die Schallemissionen, ausgehend von dem Sandtransport auch auf der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: „Betriebsweg“ berücksichtigt. |
| 3.) | Die zu erwartende Lärmimmission der geplanten Freizeitanlage (Wasserskianlage u. wie unter Punkt 1 aufgeführte lärmverursachende Bereich) liegen über dem für meinen Wohnbereich zulässigen dB(A)-Wert. Zudem wurde im Schallschutzgutachten itap Schröder-von Glahn die „freie Schallausbreitung über reflektierender Wasserfläche“ nicht berücksichtigt, so dass ich von wesentlich höherer Lärmbelastung ausgehen muss. Ich bin nicht bereit, diese Lebens- und Wohnqualitätsminderung hinzunehmen. | zu 3.) | Wie bereits beschrieben, wurde in dem Schallimmissionsgutachten des Instituts für angewandte Physik (itap) festgestellt, dass durch die geplante Freizeitanlage unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch den Sandabbau die Immissionsrichtwerte für die umliegende Wohnnutzung eingehalten werden. Bei der Berechnung der Schallimmissionssituation wurden die Reflexionen der Schallwellen am Boden und an der Wasseroberfläche mit einbezogen. |
| 4.) | Wertminderung meines Haus- und Grundbesitzes Da das geplante Vorhaben keinen staatlichen/öffentlichen Betreiber hat, sondern nur privatwirtschaftlich ausgebeutet wird, besteht kein öffentliches Interesse und es ist nicht einzusehen, dass hierdurch meine Lebens- und Wohnqualität nochmals gemindert wird. Zudem wird durch die Änderung des o. g. Beschlusses der Wert meines Haus- und Grundbesitzes (jetzt freistehend im ruhigen Außenbereich) deutlich sinken und eine Veräußerung wohl nicht mehr zu realisieren sein. Diese Wertminderung kann ich nicht hinnehmen, ich beantrage hiermit Schadenersatz (ggf. Schätzung durch Sachverständige) und behalte mit rechtliche Schritte vor. | zu 4.) | Durch die intensive Inanspruchnahme des Seengebietes durch die Bevölkerung wurde bereits in den vergangenen Jahren ein öffentliches Interesse an der Nutzung der Nethener Seen als Bade- und Freizeitanlage deutlich. Durch die vorliegende Bauleitplanung wird diesem ablesbaren öffentlichen Interesse Rechnung getragen. In diesem Zusammenhang ist es unerheblich, ob die auf diesen Flächen errichtete Freizeitanlage durch die öffentliche Verwaltung oder einen privaten Träger geführt wird. Im Bauleitplanverfahren wird über entsprechende Gutachten nachgewiesen, dass für die anliegende Wohnnutzung gemäß ihrem Schutzanspruch im Außenbereich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes im Außenbereich gem. § 35 BauGB sog. „privilegierte Nutzungen“ (z. B. landwirtschaftliche Betriebe ...) zulässig sind. Hierdurch entstehende, nachweisbar zumutbare Beeinträchtigungen wie z. B. Geruchsmissionen sind auch in diesen Fällen hinzunehmen. Ein Anspruch auf den unveränderten Bestand der umliegenden Raumstrukturen besteht nicht. Schadenersatzansprüche lassen sich dementsprechend durch die |

| | | Abwägungsvorschläge |
|---|-----------------------------|---|
| <p>5.) Wildbadebetrieb wird begünstigt durch den abgeschlossenen Seebereich und Parkplatz des Beachclub, der nur über Eintrittsgelder und Parkgebühren zu erreichen sein wird. Erholungssuchende und Wildbadegäste werden aus Kostenersparnisgründen die Zuwegung Hirtenweg/Lehermoorweg nutzen um an die freien Seebereiche wie Privatseen und sonstige begehbbare Uferzonen zu gelangen, wobei es zu einer erhöhten Lärm- und Umweltbelastung kommt, welches mich demzufolge höchst unangenehm betreffen wird.</p> <p>6.) Verkehrsführung zur geplanten Freizeitanlage über den Hirtenweg Auf der Zuwegung zum Badensee und zu dem dafür geschaffenen Parkplatz kam es schon jetzt in den Sommermonaten zu regelmäßigen Verkehrschaosituationen. Zusätzlich wird über diese Strecke dann auch noch die genehmigte Sandabfuhr erfolgen. Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens durch die geplante o. g. Freizeitanlage (Bade- und Restaurantbetrieb, Freizeitsport- und Wasserskianlage sowie gesamter Zulieferverkehr usw.) und den LKW-Schwerlastverkehr, der in der Woche und am Samstag durch den o. g. Planfeststellungsbeschluss genehmigt ist, gehe ich davon aus, dass der Hirtenweg dieses massive Verkehrsaufkommen nicht gefahrenfrei bewältigen kann. Es wird unweigerlich zu gefährlichen Ausweichmanövern kommen und ich befürchte, dass eine verkehrssichere Zuwegung zu meinem Grundstück für mich und meinen Sohn nicht mehr gewährleistet ist.</p> <p>Zusätzlich zu den von mir vorgenannten Punkten schließe ich mich den Anregungen und Bedenken von Herrn Michael Hein (Hirtenweg 133, 26180 Rastede), genannt in seinem Schreiben (Eingang bei der Gemeinde am 14.01.2005), uneingeschränkt an.</p> <p>Ich bitte diese Bedenken und Anregungen zu prüfen und beim weiteren Vorgehen zu berücksichtigen um mich vor körperlichen und materiellem Schaden zu bewahren.</p> | <p>zu 5.)</p> <p>zu 6.)</p> | <p>Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung nicht ableiten.</p> <p>Wie bereits in der Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung genannt, kommt es derzeit durch den unregelmäßigen Badebetrieb zum Teil bereits zu Beeinträchtigungen der Anlieger. Mit der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt eine Koordinierung der unterschiedlichen Belange untereinander, so dass eine Verbesserung der Gesamtsituation zu erwarten ist. 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. Die Kompensationsflächen werden vollflächig eingezäunt.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine Beregelung der bisher ungeordneten Parkverhältnisse über die Anlage ausreichender Einstellplätze. Insofern ist eine Verbesserung der Parksituation absehbar. Der Hirtenweg ist als Gemeindestraße für die Aufnahme des durch die Freizeitanlage zusätzlich entstehenden Verkehrs geeignet. Das Straßenbauamt Oldenburg als zuständige Fachbehörde hat keine Bedenken zur Erschließung über den Hirtenweg und den Bekhauser Esch vorgetragen.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird auf die Abwägungen zur Stellungnahme des Herrn Michael Hein verwiesen (s. u.).</p> |

| Anregungen von Bürgern | | Abwägungsvorschläge |
|--|---------------|---|
| <p>Michael Hein Hirtenweg 131 26180 Rastede-Nethen</p> | | |
| <p>Hiermit teile ich Ihnen fristgerecht bis zum 14.01.2005 meine Anregungen und Bedenken gegen den Beschluss der 31. Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplanes Nr. 83 „Beachclub Nethen“ aus öffentlicher Bekanntmachung in der NWZ vom 04.12.2004 wir folgt mit.</p> <p>1.) Unzulässige Lärmbelastigung / Sandkontor + Beachclub Ich befürchte, dass durch o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan 83 eine Lärmbelastigung in erheblicher Höhe für mich zu erwarten ist.</p> <p>Aufgrund des Planfeststellungsbeschlusses vom 25.07.2002 (Sandkontor GmbH & Co. KG) ist die höchstzulässige Lärmemission mit einem Beurteilungspegel von 59,4 dB(A) in diesem Wohnbereich (Hirtenweg 131/133) bereits erreicht. Dieser Wert ist Bestandteil des von Fachleuten, Genehmigungs- und Aussichtsbehörden (Landkreis Ammerland, Gewerbeaufsichtsamt, vereidigte beratende Ingenieure usw.) geprüften und genehmigten Planfeststellungsbeschlusses vom 25.07.2002.</p> <p>Da es sich bei dem Planfeststellungsbeschluss um ein genehmigtes und durch richterlichen Beschluss rechtlich anerkanntes Verfahren handelt, ist es nicht zulässig, die dem Planfeststellungsbeschluss zugrunde liegenden Immissionswerte zu korrigieren oder in irgendeiner Form abzuändern um sich für weitere Bauvorhaben „Spielraum zu schaffen“. Aufgrund der zu erwartenden Schallimmissionen, ausgehend von der geplanten Freizeitanlage (Wasserski, Badezonen, Restaurantbetrieb, Freizeitsportbereich, öffentlicher Parkplatz), den hieraus entstehenden Verkehrsbewegungen und der bestehenden Vorbelastung durch den Sandabbau wird es somit unweigerlich zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte und dementsprechend zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung kommen.</p> | <p>zu 1.)</p> | <p>Hinweis: Die Stellungnahme des Herrn Hein deckt sich bis auf die fett markierten Sätze in den Punkten 3.) und 4.) mit den Punkten 1.)-5.) der Stellungnahme von Frau Anke König (s. o.).</p> <p>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.</p> <p>Bei der Ermittlung dieser Vorbelastung wurde das Gutachten des Büros Bonk-Maire-Hoppmann zu Grunde gelegt, welches im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens erstellt wurde. Unter Berücksichtigung der hier genannten Daten (Schallquellen etc.) erfolgte eine erneute Überprüfung der aktuellen Schallimmissionssituation, ausgehend von dem Sandabbau. Hieraus ergibt sich ein tatsächlicher Beurteilungspegel von 49,4 dB(A) an dem betreffenden Wohnhaus und nicht, wie in dem o. g. Gutachten angegeben, von 59,4 dB(A). Das Büro Bonk-Maire-Hoppmann hat diesbezüglich bereits einen Schreib- bzw. Druckfehler eingeräumt. Dementsprechend besteht aus schalltechnischer Sicht tatsächlich ein akustischer „Spielraum“, der im Rahmen des Gutachtens für die Bauleitplanung zu beachten ist. Die Berücksichtigung des falschen Wertes von 59,4 dB(A) würde zu verzerrten Ergebnissen führen und nicht die tatsächlich vorhandene schalltechnische Situation vor Ort wiedergeben. Dementsprechend handelt es sich bei dieser Vorgehensweise nicht um die nachträgliche Abänderung eines Gutachtens, welches Bestandteil eines Planfeststellungsbeschlusses ist, sondern um die Berücksichtigung der tatsächlichen Beurteilungspegel.</p> <p>Abschließend wird in dem Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 83 festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte auch unter Berücksichtigung der</p> |

| | | Abwägungsvorschläge |
|--|---------------|--|
| <p>2.) Die Umfahrungsstrecke für die Grundstücke Hirtenweg 131 und 133 ist Bestandteil der Nebendingungen/II. Bedingungen Punkt 1 des Planfeststellungsbeschlusses vom 25.02.2002 und liegt im Bebauungsplan 83. Somit ist eine Vorbelastung durch den Sandabbau zu berücksichtigen und eine zusätzliche Lärmimmission ist bedingt durch den o. g. Beschluss nicht zulässig.</p> | <p>zu 2.)</p> | <p>Vorbelastung durch den vorhandenen Sandabbaubetrieb nicht überschritten werden und dementsprechend keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben entstehen.</p> <p>Im Rahmen des Schallimmissionsgutachtens zum Planfeststellungsverfahren (Büro Bonk-Maire-Hoppmann) und somit auch im aktuellen Gutachten des Instituts für angewandte Physik (itap) wurden die Schallemissionen, ausgehend von dem Sandtransport auch auf der festgelegten Umfahrungsstrecke berücksichtigt.</p> |
| <p>3.) Die zu erwartende Lärmimmission der geplanten Freizeitanlage (Wasserskianlage u. wie unter Punkt 1 aufgeführte lärmverursachende Bereich) liegen über dem für meinen Wohnbereich zulässigen dB(A)-Wert. Zudem wurde im Schallschutzgutachten itap Schröder-von Glahn die „freie Schallausbreitung über reflektierender Wasserfläche“ nicht berücksichtigt, so dass ich von wesentlich höherer Lärmbelastung ausgehen muss. Ich bin nicht bereit, diese Lebens- und Wohnqualitätsminderung hinzunehmen. Es wurde nicht berücksichtigt, welchen Lärm „schreiende“ bzw. „kreischende“ Kinder beim Start in eine Wasserskifahrt verursachen.</p> | <p>zu 3.)</p> | <p>Wie bereits beschrieben, wurde in dem Schallimmissionsgutachten des Instituts für angewandte Physik (itap) festgestellt, dass durch die geplante Freizeitanlage unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch den Sandabbau die Immissionsrichtwerte für die umliegende Wohnnutzung eingehalten werden. Bei der Berechnung der Schallimmissionssituation wurden die Reflexionen der Schallwellen am Boden und an der Wasseroberfläche mit einbezogen. Zur Berücksichtigung der Benutzer der Wasserskianlage wurden die hiervon ausgehenden Schallemissionen mit einem Schalleistungspegel von 80 dB(A) je Fahrer angesetzt. (Zum Vergleich: sehr lautes Sprechen wird mit einem Schalleistungspegel von 75 dB(A) und Rufen auf eine Distanz von 10 bis 15 m mit 80 dB(A) angesetzt). Dies bedeutet, dass jedem Fahrer ein Schalleistungspegel zugeordnet wird, der einer ununterbrochen rufenden Person entspricht. Hierdurch wird die akustische Situation hinreichend berücksichtigt. Das gelegentliche Auftreten von Geschrei an der Wasserskianlage führt zu keinem veränderten Beurteilungspegel. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass bei Besuchen auf einer vergleichbaren Wasserskianlage keine Emissionen durch schreiende und kreischende Kinder beobachtet werden konnten. Im Rahmen des Gutachtens sind entsprechend dem anzuwendenden Berechnungsverfahren die Immissionsanteile der Wasserskianlage vernachlässigbar, da diese etwa um 20 dB(A) unter denjenigen des zum IP1 (Wohnhaus Hirtenweg Nr. 131) nächstgelegenen Flachwasserbereiches liegen.</p> |
| <p>4.) Wertminderung meines Haus- und Grundbesitzes Da das geplante Vorhaben keinen staatlichen/öffentlichen Betreiber hat,</p> | <p>zu 4.)</p> | <p>Durch die intensive Inanspruchnahme des Seengebietes durch die Bevölkerung wurde bereits in den vergangenen Jahren ein öffentliches Interesse an der Nutzung der Nethener Seen als Bade- und Freizeitstätte deut</p> |

| Anregungen von Bürgern | | Abwägungsvorschläge |
|--|--------|---|
| <p>vor wie Ihr Schreiben vom 02.12.2004 (zu den bislang geltend gemachten Einwendungen des Herrn Luers im frühzeitigen Bürgerbeteiligungsverfahren).</p> <p>Gegen den Bebauungsplanentwurf Nr. 83 werden für Herrn Luers nach wie vor die bisherigen Einwendungen – nachstehend wie folgt konkretisiert – geltend gemacht:</p> <p>1.) Ausweislich des vorliegenden Planentwurfs soll im östlichen Bereich eine Wallhecke zur Länge von 185 m neu angelegt werden. Zu dieser Wallhecke haben Sie die Einwendungen des Herrn Luers (Schreiben vom 07.10.2004) teilweise insoweit berücksichtigt, dass gemäß Ziff. 4.9 der amtlichen Begründung ein Abstand von 0,6 m entlang der östlichen Grenze (also zum Grundstück des Herrn Luers) eingehalten werden soll. Zur Begründung haben Sie sich auf die Regelungen in § 50 Abs. 3, 31 NRRG berufen.</p> <p>Dieser Bezug ist verfehlt: § 31 NRRG bezieht sich auf „Einfriedungen“. Eine Wallhecke stellt keine „Einfriedung“ im Sinne der §§ 27 ff. NRRG dar – jedenfalls keine Einfriedung, die eine „wassersportgebundene Freizeiteinrichtung“ von einem landwirtschaftlichen Grundstück (Ackerfläche) abgrenzt. Einfriedungen dürfen maximal die ortsübliche Höhe erreichen (§ 28 Abs. 1 NRRG), wobei sich der Legaldefinition in § 28 Abs. 1 NRRG entnehmen lässt, dass bei nicht feststellbarer Ortsübung ein Zaun von einer Höhe von bis nur 1,20 m verlangt werden kann. Im hiesigen Bereich sind im übrigen Einfriedungen zur Höhe von etwa 2 m ortsüblich (ständige Rechtsprechung des Amtsgerichts Oldenburg).</p> <p>Wie die Zeichnungen auf Seite 18 der Begründung zum Bebauungsplan zeigen, soll die anzulegende Wallhecke bereits ohne Bewuchs eine Höhe von etwa 1,50 m erreichen, die weiter gekennzeichneten Pflanzen (Sträucher, Bäume) sollen eine Höhe von weiteren mindestens 6 m erreichen; Wall zuzüglich Bewuchs soll dem gemäß planerisch eine Gesamthöhe von 7,50 m erreichen können dürfen. Bei einer derartigen Höhe ist ein Mindestabstand von 3 m zu wahren (§ 50 Abs. 1 e NRRG). Es reicht daher nicht, wenn der bisherige Planentwurf einen Grenzabstand von nur 0,6 m zur östlichen Grenze vorsieht. Der Mindestabstand hat bei 3 m zu</p> | zu 1.) | <p>Im Bebauungsplan ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Innerhalb des Pflanzstreifens wird die Wallhecke im Abstand von 3 m zur östlichen Grundstücksgrenze zur Berücksichtigung des § 50 Abs. 1e NachbarG (Nachbarrechtsgesetz) angelegt. Der Abstandsraum von 3 m Breite wird als Wallheckenschutzstreifen angelegt. Hier werden keine hochwachsenden Anpflanzungen vorgesehen. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis zeichnerisch aufgenommen.</p> |

| | | Abwägungsvorschläge |
|---|---------------|--|
| | | |
| <p>2.) Etwas überraschend ist, dass nördlich der geplanten Wallhecke offenbar keinerlei Abgrenzung / Einfriedung geplant ist. Herr Luers hat in seiner Eingabe vom 07.10.2004 bereits angemerkt, es bedürfe eines Schutzes gegen unbefugte Nutzung seiner Ackerflächen durch Nutzer der „wassersportgebundenen Freizeiteinrichtungen“. Herr Luers hat – mit vollem Recht – gefordert, dass bereits planerisch sein Sicherheitsinteresse berücksichtigt wird (z. B. durch Ausweisung eines nicht übersteigbaren Zaunes mit Mindesthöhen). Dazu heißt es in Ziff. 2.10 der aktuellen amtlichen Begründung lediglich, im Rahmen der Bauleitplanung seien die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen, vom Vorhabenträger werde zukünftig sichergestellt, dass die Bewirtschaftung der östlich angrenzenden Maisflächen durch den Freizeitbetrieb bzw. durch die Besucher der Anlage z. B. durch Betreten der Ackerflächen nicht beeinträchtigt werde. Diese allgemeinen Ausführungen können in dieser Form nicht akzeptiert werden. Es reicht nicht, die Verantwortung kurzerhand auf den Vorhabenträger zu übertragen, zumal bekanntlich die Betreiber derartiger Anlagen oft sehr „kurzlebig“ sind. Daneben kann es Herrn Luers nicht zugemutet werden, ggf. langwierige gerichtliche Auseinandersetzungen mit dem künftigen Vorhabenträger zu führen, sofern dieser sich nicht an die „Sicherstellungsverfügung“ hält. Die Befürchtungen des Herrn Luers sind in vollem Umfang nachvollziehbar: Im nördlichen Planbereich soll eine Liegewiese entstehen. Wenn diese Liegewiese mehr oder weniger ohne jegliche Abgrenzung in ein Maisfeld übergeht, lässt sich ohne große Phantasie vorhersagen, dass jedenfalls in den Sommermonaten die Maisflächen zweckwidrig durch Nutzer der Anlage verwendet und beschädigt werden. Dieser auf der Hand liegenden Gefahr gilt es zu begegnen. Dies ist nur möglich bei verbindlicher Ausweisung einer hinreichend geeigneten Einfriedung, wobei es – auch aus Gründen der Landschaftsgestaltung – naheliegend ist, die im südöstlichen Plangebiet auf einer Länge von 185 m vorgesehene Planhecke bis zur nordöstlichen Grundstücksgrenze sowie westlich abgrenzend davon bis an die dort vorhandene Wallhecke zu verlängern.</p> | <p>zu 2.)</p> | <p>Der Hinweis zur Abgrenzung des Plangebietes von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird berücksichtigt. Vom Vorhabenträger wird zukünftig sichergestellt, dass eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung durch die Besucher der Freizeitanlage, z. B. durch Betreten der Ackerflächen nicht stattfindet. Die Möglichkeit zur Festsetzung einer Zaunanlage als Einfriedung besteht im Rahmen der Bauleitplanung auf Grund der fehlenden Gesetzesgrundlage hierzu nicht. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wird die ordnungsgemäße Einfriedung des Plangebietes sichergestellt.</p> <p>Im Bebauungsplan wird zur Abgrenzung zwischen den geplanten Parkplatzflächen und den umliegenden Strukturen zur Vermeidung optischer Beeinträchtigung sowie zur Einbindung in das Landschaftsbild eine ortstypische Wallhecke vorgesehen. Die Anlage einer Wallhecke zwischen unterschiedlich genutzten Grünflächen (geplante Liegewiese, landwirtschaftliche Nutzfläche) ist nicht erforderlich und auf Grund der knappen, zur Verfügung stehenden Flächen in diesem Bereich nicht sinnvoll.</p> |
| <p>3.) Herr Luers hat schließlich eingewendet, dass es bereits jetzt zu Absackungen gekommen ist, die über die Grundstücksgrenze zu seiner Acker</p> | <p>zu 3.)</p> | <p>Im Rahmen des Bebauungsplanes wird der Bereich unmittelbar an der Grundstücksgrenze als Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Liegewie</p> |

| Anregungen von Bürgern | Abwägungsvorschläge |
|--|--|
| <p>fläche hin überragen. Dazu heißt es in Ihrem Schreiben vom 02.12.2004, es werde rechtzeitig vor Bauausführung Einvernehmen zwischen dem Vorhabenträger und dem Grundstückseigentümer hergestellt, dass keine Beeinträchtigungen der Ackerfläche entstehen.</p> | <p>se“ festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches befindet sich derzeit eine Böschungskante. Geplant ist auf dieser Fläche die Anlage von terrassenförmig angeordneten Liegebereichen.</p> |
| <p>Insoweit kann auf die obigen Ausführungen verwiesen werden: Herr Luers hat keinerlei Neigung, sich mit dem Vorhabenträger auseinander zu setzen. Es ist durch geeignete planerische Festsetzungen dafür Sorge zu tragen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen der Ackerfläche kommen kann. Ggf. müsste die bislang entstandene Absackung wiederhergestellt werden durch Aufschüttung, all das bedarf einer entsprechenden planerischen Festlegung.</p> <p>Herr Luers bringt bei dieser Gelegenheit zum Ausdruck, dass ihm an Streitigkeiten mit der Gemeinde Rastede oder mit dem Vorhabenträger in keiner Weise gelegen ist, er hat alles Interesse an einem guten nachbarlichen Verhältnis zum künftigen Vorhabenträger bzw. zur Gemeinde Rastede. Gleichwohl kann er die Planung in der gegenwärtigen Fassung aus den nachvollziehbar dargelegten Gründen nicht hinnehmen. Herr Luers hat sich im Übrigen bereits vor einiger Zeit bereit erklärt, ggf. einen bis zu 3 m breiten Streifen längs der bisherigen Grundstücksgrenze an die Gemeinde Rastede oder den Vorhabenträger zu veräußern, da die örtlichen Verhältnisse möglicherweise etwas knapp ausfallen könnten, wenn man sich die Örtlichkeiten (Wasseranlage, geplante Baulichkeiten) vor Augen führt. Die landwirtschaftliche Fläche des Herr Luers grenzt im nordöstlichen und nördlichen Grenzbereich im Umfang von etwa 500 m an den Planbereich an, bei ggf. benötigten weiteren drei Metern würde sich ein Flächenbedarf von etwa 1.500 m² errechnen. Ohne Präjudiz wäre Herr Luers bereit, einen derartigen Streifen für eine Preis von 5,00 €/m² an die Gemeinde oder an den Vorhabenträger zu veräußern. Angesichts der Gesamtkosten der Maßnahmen (vgl. die Wertansätze auf Seite 14 ff. der Begründung) ist der Aufwand für die Beschaffung des Streifens eher geringfügig, wobei zur Höhe lediglich angemerkt wird, dass die angrenzenden Flächen des Herrn Luers in gewisser Weise bereits eine Bauerwartung haben, die Bewertung also nicht auf der Basis reiner Außenbereichsflächen zu erfolgen hat.</p> | <p>Südlich hieran anschließend ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Anlage eines zentralen Servicegebäudes (Service-Station Beach Club) vorgesehen. Zur Realisierung dieser konkreten Vorhaben ist durch den Vorhabenträger z. T. eine Neumodellierung des Uferbereiches vorzunehmen. Um die Standsicherheit dieser Anlagen zu gewährleisten und auch die Sicherheit der Badegäste nicht zu gefährden, ist es im Sinne des Vorhabenträgers, ein Abrutschen der Gewässerkante zu vermeiden. Dementsprechend wird weiterhin auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 83 verwiesen. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke wird vermieden.</p> <p>Die Anregung zur Bereitstellung eines 3 m breiten Flächenstreifens wird zur Kenntnis genommen. Eine Übernahme ist jedoch nicht erforderlich, da die Wallhecke im notwendigen Grenzabstand errichtet wird und das Plangebiet zur bezeichneten Grundstücksgrenze ordnungsgemäß eingefriedet wird. Der angebotene Verkaufspreis liegt etwa 300 % über den üblichen Grundstückspreisen im Außenbereich.</p> |

| Anregungen von Bürgern | Abwägungsvorschläge |
|--|---|
| <p>Herr Luers weist bei dieser Gelegenheit ausdrücklich darauf hin, dass Maisflächen bekanntlich mit Gülle gedüngt werden. Es überrascht etwas, dass in der amtlichen Begründung zum Bebauungsplanentwurf die sich daraus ggf. ergebenden Unverträglichkeiten nicht weiter problematisiert worden sind. Herr Luers hält es für wichtig, unmissverständlich klarzustellen, dass die geplante Nutzung des Plangebietes ihn in keiner Weise in der üblichen Bewirtschaftung seiner angrenzenden Flächen beeinträchtigen. Auch dieser Aspekt dürfte im Übrigen für die Errichtung einer Wallhecke im gesamten Grenzbereich sprechen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Nutzung landwirtschaftlicher Flächen kann es auf den umliegenden Weiden und Ackerländereien durch das periodische Ausbringen von Mist, Jauche und/oder Gülle zu Geruchswahrnehmungen kommen. Darüber hinaus kann es auf den außerhalb des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Maschinengeräuschen durch das Ausbringen von Gülle und Dünger, Schleppen der Weiden und bei der Schnittnutzung sowie anderer landwirtschaftlicher Tätigkeiten kommen. Diese sind im Hinblick auf die Lage des Plangebiets im unmittelbaren Anschluss an den Außenbereich hinzunehmen. Hierauf wird zukünftig in der Begründung hingewiesen.</p> |