

E i n l a d u n g

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 14.02.2005, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 03.02.2005

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.

Zu Beginn der Sitzung wird der Geschäftsführer der Businessresort am See GmbH & Co. KG, Herr Matthias Decker, einen kurzen Überblick über die geplanten Vermarktungsaktivitäten geben.

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 06.12.2004**
 - TOP 4 1. Änderung Bebauungsplan 66 - Gewerbegebiet Ipwege (Schaffjückenweg)
Vorlage: 2004/376**
 - TOP 5 Bebauungsplan Nr. 75 B - Im Göhlen - 3. Bauabschnitt
Vorlage: 2005/028**
 - TOP 6 28. Flächennutzungsplanänderung - Wohnbaufläche Loy
Vorlage: 2005/030**
 - TOP 7 Bebauungsplan Nr. 80 - Loy - Fünfhäuserweg
Vorlage: 2005/029**
 - TOP 8 Bebauungsplan Nr. 63 E - Wahnbeek - Hohe Brink
Vorlage: 2005/024**
- wird nachgereicht -**

- TOP 9 Bebauungsplan Nr. 57 - Wahnbek - Wapelstraße
Vorlage: 2005/034**
- TOP 10 Bebauungsplan Nr. 68 c - Gewerbegebiet Ipwege
Vorlage: 2005/033**
- TOP 11 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 - Rastede - West
Vorlage: 2005/036**
- TOP 12 27. Flächennutzungsplanänderung - Wohnbaufläche Hahn-Lehmden
Vorlage: 2005/026**
- TOP 13 Bebauungsplan Nr. 78 A - Hahn - Ostermoor
Vorlage: 2005/025**
- TOP 14 31. Flächennutzungsplanänderung - Beachclub Nethen
Vorlage: 2005/032**
- TOP 15 Bebauungsplan Nr. 83 - Beachclub Nethen
Vorlage: 2005/031**
- TOP 16 Ortsumgehung/Entlastungsstraße in Rastede
Vorlage: 2005/038**
- TOP 17 Energieeinsparpotentiale in kommunalen Einrichtungen
Vorlage: 2005/039**
- TOP 18 Anfragen und Hinweise**
- TOP 19 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.: 2004/376

freigegeben am 30.12.2004

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 21.01.2005

1. Änderung Bebauungsplan 66 - Gewerbegebiet Ipwege (Schafjückenweg)

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.02.2005	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 – Gewerbegebiet Ipwege (Schafjückenweg) wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer zweiwöchigen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Bekanntlich wurden mittlerweile alle Gewerbegrundstücke im Planbereich des Bebauungsplanes 66 - Gewerbegebiet Ipwege (Schafjückenweg) an die Firmen Brötje, Vierol, Noweda, Witte und Businessresort am See veräußert.

Die Fa. Jürgen Witte Nederland B.V. plant zunächst auf Grundlage des gegenwärtigen Bebauungsplanes 66 den Neubau und die damit einhergehende Betriebsverlagerung zum Schafjückenweg. Bei Wahl des neuen Standortes und in den weiteren Überlegungen der Firma spielt ein möglicher Erweiterungsbau eine wesentliche Rolle. Diese Erweiterung, die in einem späteren 2. Bauabschnitt erfolgen soll, ist jedoch auf Grundlage der momentanen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 nicht möglich.

Die Verwaltung hatte dem Unternehmen daher im Rahmen der Kaufvertragsverhandlungen die Ermöglichung der gewünschten Erweiterungsabsichten durch Änderung des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt. Die nunmehr vorliegende Planänderung wurde auf Grundlage der von dem mit der Planung beauftragten Architekten erstellten Entwurfsplanung erarbeitet.

Die notwendigen Änderungen des Bebauungsplanes 66 beziehen sich auf folgende Bereiche:

1. Die nördlich entlang des Hillersweg im Bebauungsplan mit einem 10m tiefen Pflanzgebot verlaufende Fläche soll um 5 m verschmälert werden. Der hier wegfallende Pflanzbereich soll im Südwesten des neuen Betriebsgrundstückes kompensiert werden. Eine zusätzliche Kompensation an anderer Stelle als im Plangebiet ist nicht erforderlich. Hintergrund hierfür sind die mit der Erweiterung geplanten notwendigen Rangiermöglichkeiten von LKWs, die nur unter Inanspruchnahme eines Teilbereiches des Pflanzstreifens einen optimalen Betriebsablauf gewährleisten.
2. Die im Bebauungsplan 66 festgelegte Fläche für ein öffentliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht soll weiter nach Westen verschoben werden. Diese dinglichen Rechte wurden seinerzeit im Bebauungsplan zur Anlegung einer der Löschwasserversorgung dienenden Trinkwasserleitung des OOWV festgelegt. Nach Durchführung des Bauleitplanverfahrens wird der OOWV die Trinkwasserleitung nach Westen verlegen.
3. Die übrigen städtebaulichen Festsetzungen bleiben unberührt.

Übersicht über den Verfahrensstand:

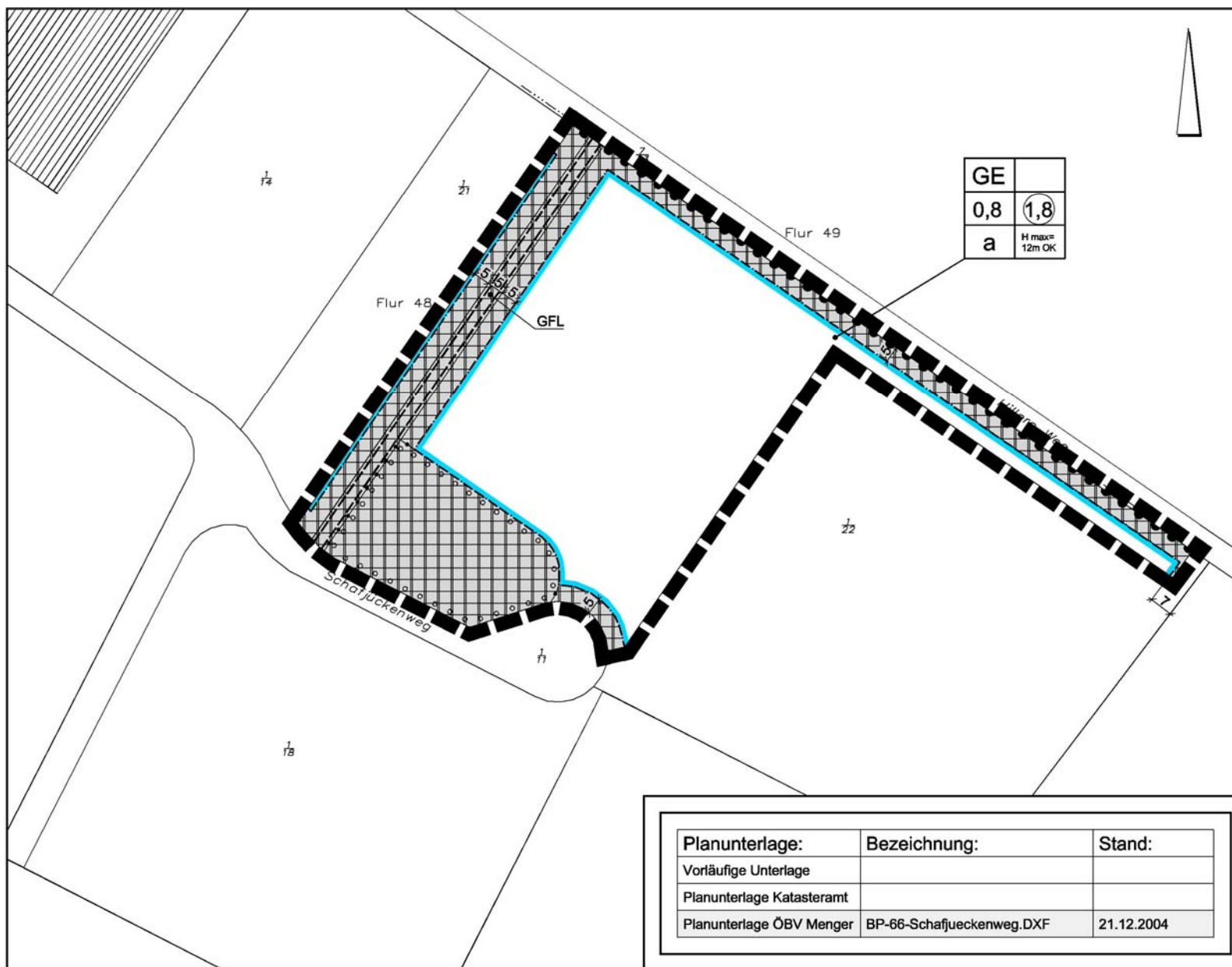
Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung	Satzungsbeschluss
15.02.2005 (VA)	Februar/März	Mai/Juni	05.07.2005

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

1,8

Geschoßflächenzahl

0,8

Grundflächenzahl

H max=
12m OK

Höhe baulicher Anlagen über Gelände

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise



Baugrenze



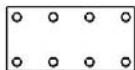
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen



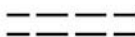
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde, Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge, sowie der Ver- und Entsorgungsbetriebe



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- § 1 In den Baugebieten sind gemäß § 1 [5] BauNVO folgende allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Im GE-Gebiet (§ 8 [2] BauNVO) sind nicht zulässig:
- Tankstellen,
- § 2 In den Baugebieten sind gemäß § 1 [6] BauNVO folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Im GE-Gebiet (§ 8 [3] BauNVO) sind nicht zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten,
- § 3 Gemäß § 9 [1] Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 [3] BauNVO wird die Oberkante der Gebäude auf allen GE-Bauflächen mit maximal 12 m festgesetzt, jeweils gemessen zwischen der Oberkante der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße und der Oberkante des Gebäudes. Die baulichen Anlagen des Immissionsschutzes (z.B. Schornsteine) und sonstige Sonderbauanlagen (z.B. Siloanlagen) sind von der Bauhöhenbeschränkung gemäß § 16 [6] BauNVO ausgenommen.
- § 4 Gemäß § 9 [1] Nr. 21 BauGB wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten folgender Nutzer festgesetzt:
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde, Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge, sowie Ver- und Entsorgungsbetrieben.
- § 5 In dem Gewerbegebiet ist gemäß § 22 [4] BauNVO eine abweichende Bauweise (a) mit einer Gebäudelänge über 50 m zulässig.
- § 6 Gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB sind zum Schutz des Boden- und Wasserhaushaltes die Pkw-Stellplätze mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht (z.B. wassergebundene Decke, Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine oder Betonfiltersteine) auszubilden. Hiervon ausgenommen sind die Fahrspuren.
- § 7 Gemäß § 9 [1] Nr. 25 a BauGB sind größere Stellplatzanlagen (ab 10 Stellplätze) zu begrünen. Innerhalb der Parkplatzbereiche ist zur Gliederung der Anlage alle sechs Stellplätze ein hochstämmiger standortgerechter Baum zu pflanzen und zu erhalten.
- § 8 Auf der gemäß § 9 [1] Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche ist ein flächiges Gehölz aus standortgerechten und heimischen Arten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind: Bäume: Stieleiche, Moorbirke, Hainbuche, Echte Traubenkirsche, Wildapfel, Eberesche; Sträucher: Feldahorn, Kupfer-Felsenbirne, Hasel, Cornus-Kirsche, Rote Heckenkirsche, Hundsrose, Weißdorn, Gemeiner Schneeball, Faulbaum; Pflanzqualität der Bäume: Hochstamm, StU 12-14 cm.; Pflanzqualität der Sträucher: 80 cm bis 100 cm, 2 x v., Pflanzabstand der Bäume 15 m, der Sträucher 2 m, Reihenabstand 2 m.

Hinweise

1. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
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. Über den Geltungsbereich verläuft die Rifu-Strecke Nr. 621 der Deutschen Telekom AG. Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt dort 65 m über NN.
5. Parallel zum Schafjückenweg verläuft ein Mittelspannungskabel der EWE AG.

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

Vorlage-Nr.: 2005/028

freigegeben am 27.01.2005

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 27.01.2005**Bebauungsplan Nr. 75 B - Im Göhlen - 3. Bauabschnitt****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.02.2005	Verwaltungsausschuss
Ö	01.03.2005	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 14.02.2005 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 75 B – Im Göhlen III als Satzung mit örtlichen Bauvorschriften nebst Begründung wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 30.11.2004 (Vorlage 2004/310) ist die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 14.12.2004 bis 14.01.2005 durchgeführt worden. Außerdem hat auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) stattgefunden. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage Nr. 1 beigelegt.

Wesentliche Anregungen oder Bedenken, die zur Änderung der bisherigen Planung führten, haben sich nicht ergeben.

Nunmehr kann daher der Satzungsbeschluss gefasst werden, das Verfahren ist damit abgeschlossen.

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

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung	Satzungsbeschluss
X	X	X	1. März

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

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

Abwägungstabelle zu den eingegangenen Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
1	Straßenbauamt Oldenburg Postfach 2443 26014 Oldenburg	09.12.2004	Gegen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 75 B bestehen weiterhin keine Bedenken, da die Belange des Straßenbauamtes nicht berührt werden.		Nein
2	Deutsche Telekom T-Com 26119 Oldenburg	06.01.2005	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Bedenken und Anregungen.		Nein
3	OOWV Postfach 1363 26913 Brake	08.12.2004	<p>In unserem Schreiben vom 22.10.2004 – Tla-792/04/He – haben wir bereits eine Stellungnahme zum oben genannten Vorhaben abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p> <p style="text-align: center;">Stellungnahme vom 22.10.2004</p> <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</p>	<p>Die Anregungen des OOWV werden, soweit sie planerisch von Belang sind, berücksichtigt. Wenn es erforderlich ist, dass die vorgebrachten Anregungen durch eine Festsetzung im Bebauungsplan zu regeln sind, wird die Gemeinde dies durchführen. Im wesentlichen handelt es sich jedoch um Anregungen, die erst bei der nachfolgenden Ingenieurplanung zu berücksichtigen sind.</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>	Nein

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

	Fortsetzung OOWV		<p>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 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</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>	
--	---------------------	--	--	---	--

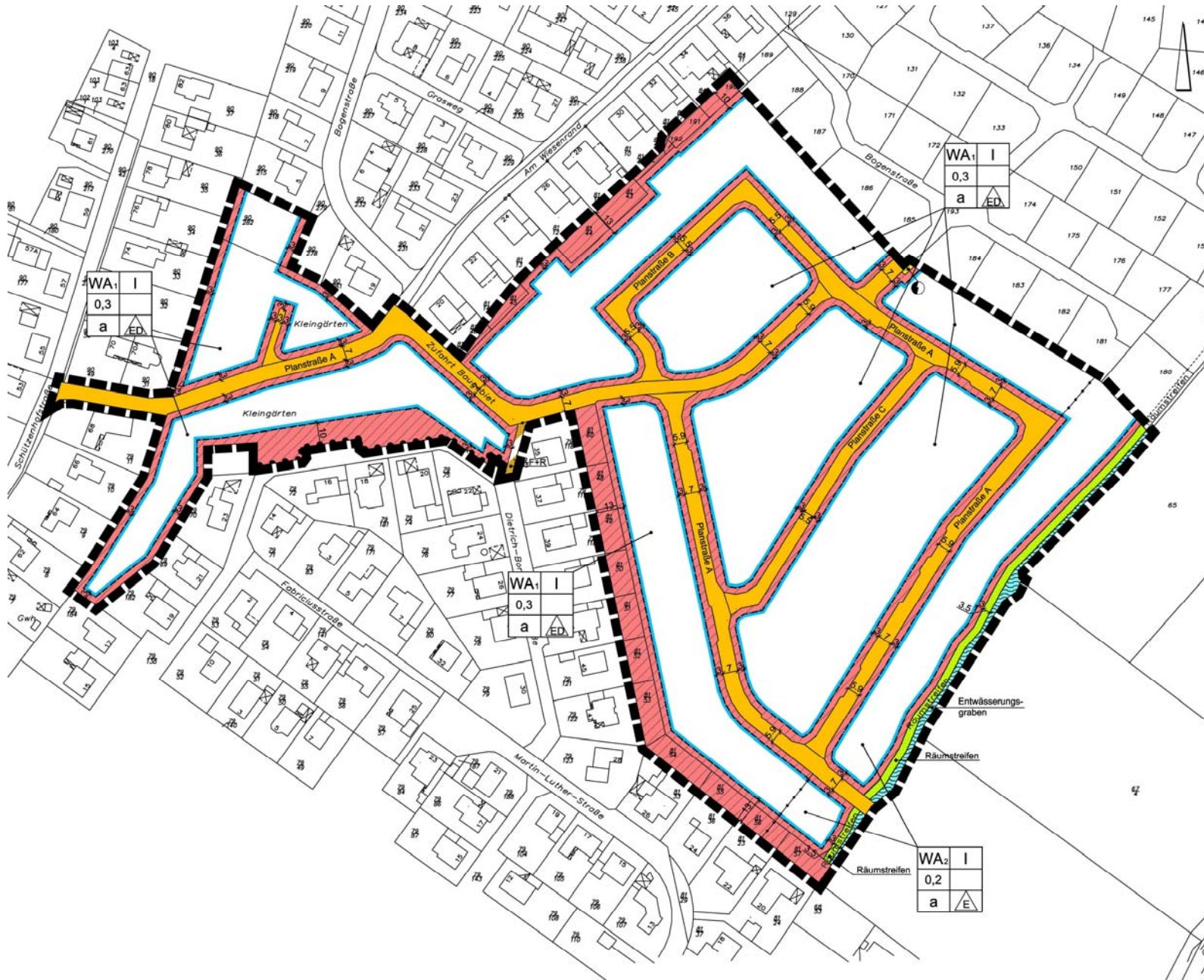
Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung OOWV		<p>Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, 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 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>	
4	Landwirtschaftskammer Weser-Ems Postfach 1343 26643 Westerstede	14.12.2004	Die im Umweltbericht dargestellten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der o. g. Planung werden aus landwirtschaftlicher Sicht hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad als ausreichend angesehen.		Nein
5	Landkreis Ammerland Bauamt Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	24.08.2004	Meine Untere Naturschutzbehörde bittet vor Satzungsbeschluss mittels Übersendung einer aktuellen Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde um Nachweis der Kompensationsmaßnahmen.	Der Hinweis wird berücksichtigt.	Nein

Bebauungsplan Nr. 75 B „Im Göhlen III“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zu den eingegangenen Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

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

			Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 7 ist als textliche Festsetzung zu streichen und als örtliche Bauvorschrift aufzunehmen.	Der zweite Satz hat eine klarstellende Funktion und ist nicht als Festsetzung zu verstehen. Die private Grünfläche ist als Räumstreifen festgesetzt und ist aus diesem Grund schon von einer Bebauung freizuhalten, damit die Zugänglichkeit zum Graben gewahrt bleibt. Hierzu zählen auch Einfriedungen. Die Gemeinde wird die textliche Festsetzung entsprechend neu formulieren.	
--	--	--	--	---	--



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



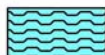
Zweckbestimmung: Trafostation

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. Auf den privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Räumstreifen ist die Errichtung von baulichen Anlagen (hierunter fallen auch Einfriedungen) und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.
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

8. 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.
9. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
10. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
11. 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.

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

Vorlage-Nr.: 2005/030

freigegeben am 27.01.2005

GB 3**Datum: 27.01.2005**

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

28. Flächennutzungsplanänderung - Wohnbaufläche Loy

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.02.2005	Verwaltungsausschuss
Ö	01.03.2005	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 14.02.2005 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht durchzuführen.
4. Die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes – Wohnbaufläche Loy nebst Erläuterungsbericht wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 30.11.2004 (Beschlussvorlagen Nr. 2004/314) ist die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) in der Zeit vom 14.12.2004 bis 14.01.2005 durchgeführt worden.

Wesentliche Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage Nr. 1 beigelegt.

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

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung	Satzungsbeschluss
X	X	X	1. März

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung

28. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zu den eingegangenen Bedenken während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

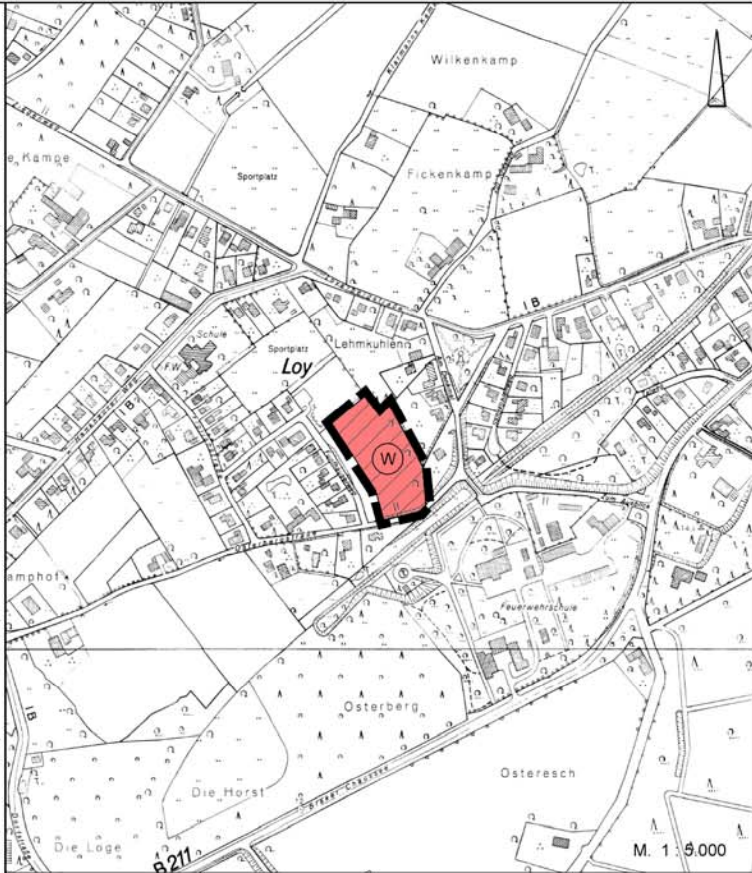



Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
1	Straßenbauamt Oldenburg Postfach 2443 26014 Oldenburg	10.12.2004	Gegen die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen weiterhin keine Bedenken, da Belange des Straßenbauamtes nicht berührt werden.		Nein
2	Deutsche Telekom T-Com 26119 Oldenburg	28.12.2004	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Bedenken und Anregungen.		Nein
3	ExxonMobil Production Riethorst 30633 Hanover	20.12.2004	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
4	Landwirtschaftskammer Weser-Ems Postfach 1343 26643 Westerstede	09.12.2004	Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die oben genannte Planung keine Bedenken.		Nein
5	Landkreis Ammerland Bauamt Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	14.01.2005	Gegen die o.g. Planung habe ich keine Bedenken.		Nein
6	Entwässerungsverband Jade Franz-Schubert-Straße 31 26919 Brake	30.12.2004	Unter Bezugnahme auf ihr Schreiben vom 03.12.2004, AZ. : 3-11/Ze-Mld., sowie den übersandten Bauleitplanunterlagen teilt Ihnen der Entwässerungsverband Jade mit, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken gegen die vorgesehene 28. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede bestehen, soweit rechtzeitig der		Nein

28. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zu den eingegangenen Bedenken während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

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

			unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland ein prüffähiger Oberflächenentwässerungsplan vorgelegt wird.		
--	--	--	--	--	--

<p align="center">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 align="right">Bürgermeister</p> <p align="center">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. Aufleger</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 align="right">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 align="right">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 den 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 align="right">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 align="right">Bürgermeister</p> <p>Innerhalb von zwei Jahren 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 align="right">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 align="right">Bürgermeister</p>	 <p align="center">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 Wohnbaugebiet 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 align="center">Planzeichenerklärung</p> <p> Wohnbaufläche</p> <p> Geltungsbereich der FNP-Änderung</p> <p align="center">Hinweis</p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, 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 align="center">GEMEINDE RASTEDE Landkreis Ammerland</p> <p align="center">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 align="right"></p>
--	--	--

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

Vorlage-Nr.: 2005/029

freigegeben am 27.01.2005

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 27.01.2005**Bebauungsplan Nr. 80 - Loy - Fünfhäuserweg****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.02.2005	Verwaltungsausschuss
Ö	01.03.2005	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 14.02.2005 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht durchzuführen.
4. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 80 – Loy - Fünfhäuserweg als Satzung mit örtlichen Bauvorschriften nebst Begründung wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 30.11.2004 (Vorlage 2004/307) ist die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 14.12.2004 bis 14.02.2005 durchgeführt worden. Außerdem hat auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) stattgefunden. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage Nr. 1 beigelegt.

Die vom Landkreis Ammerland bei derartigen Planungen immer wieder geäußerten Bedenken hinsichtlich der Größe der Wenderadien teilt die Gemeinde grundsätzlich nicht. Eine rechtliche Verpflichtung, den Anregungen des Landkreises zu folgen besteht nicht, so dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung zu anderen Ergebnissen kommen kann. Auch Beschlüsse von Gremien auf Landkreisebene vermögen die kommunale Planungshoheit in derartigen Fällen nicht einzuschränken.

Weitere wesentliche Anregungen oder Bedenken, die zur Änderung der bisherigen Planung führten, haben sich nicht ergeben.

Nunmehr kann daher der Satzungsbeschluss gefasst werden, das Verfahren ist damit abgeschlossen.

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

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung	Satzungsbeschluss
X	X	X	1. März

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

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

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

Abwägungstabelle zu den eingegangenen Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
1	Straßenbauamt Oldenburg Postfach 2443 26014 Oldenburg	09.12.2004	Gegen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80 bestehen weiterhin keine Bedenken, da Belange des Straßenbauamtes nicht berührt werden.		Nein
2	Deutsche Telekom T-Com 26119 Oldenburg	28.12.2004	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Bedenken und Anregungen.		Nein
3	ExxonMobil Production Riethorst 30633 Hannover	20.12.2004	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
4	OOWV Postfach 1363 26913 Brake Fortsetzung OOWV	08.12.2004	In unserem Schreiben vom 22.10.2004 – Tla-791/04/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. Stellungnahme vom 22.10.2004 Wir nehmen zu dem obengenannten Vorhaben wie folgt Stellung: Östlich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 50 und DN 100. Diese dürfen we	Die Anregungen des OOWV werden, soweit sie planerisch von Belang sind, berücksichtigt. Wenn es erforderlich ist, dass die vorgebrachten Anregungen durch eine Festsetzung im Bebauungsplan zu regeln sind, wird die Gemeinde dies durchführen. Im wesentlichen handelt es sich jedoch um Anregungen, die erst bei der nachfolgenden Ingenieurplanung zu berücksichtigen sind. Die angesprochenen Leitungen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches, innerhalb der öf	Nein

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

Abwägungstabelle zu den eingegangenen Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

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

			<p>der 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 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 Versorgungsleitun</p>	<p>fentlichen 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> <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>	
--	--	--	--	--	--

Fortsetzung
OOWV

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
			<p>gen 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 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,</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</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>	

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

Abwägungstabelle zu den eingegangenen Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
			<p>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>	Nach Abschluss des Verfahrens wird dem OOWV der rechtskräftige Plan nebst Begründung zugesendet.	
5	Landwirtschaftskammer Weser-Ems Postfach 1343 26643 Westerstede	09.12.2004	Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die oben genannte Planung keine Bedenken.		Nein
6	Landkreis Ammerland Bauamt Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	18.01.2005	<p>Meine Untere Naturschutzbehörde bittet um Übersendung einer aktuellen Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde, wonach die fehlenden Kompensationseinheiten im Flächenpool Loyermoor nachgewiesen werden</p> <p>Mein Abfallbetrieb weist darauf hin, dass im Bereich der beiden Wendeplätze jeweils ein Durchmesser von 19 m erforderlich ist, um die Abfuhr von Abfallgefäßen zu garantieren. Andernfalls wären die künftigen Grundstückseigentümer darauf hinzuweisen, dass sie ihre Abfallgefäße an der nächsten durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren Stelle an einer öffentlichen Verkehrsfläche aufzustellen haben. Für diese Stelle sollte im Bebauungsplan eine „Sammelstelle für Abfallgefäße“ festgesetzt werden. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass sich für diese Forderung auch die Mitglieder des Werkausschusses Abfallwirtschaftsbetrieb in ihrer Sitzung am 02.12.2004 ausgesprochen haben.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Gemeinde Rastede hält die festgesetzte Wendeanlage 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>	Nein



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, Dezernat 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.
- 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.

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

Vorlage-Nr.: 2005/024

freigegeben am 27.01.2005

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 27.01.2005

Bebauungsplan Nr. 63 E - Wahnbek - Hohe Brink

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.02.2005	Verwaltungsausschuss
Ö	01.03.2005	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 14.02.2005 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht durchzuführen.
4. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 63 E– Wahnbek – Hohe Brink als Satzung mit örtlichen Bauvorschriften nebst Begründung wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 14.12.2004 (Vorlage 2004/305 B) ist die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 28.12.2004 bis 28.01.2005 durchgeführt worden. Außerdem hat auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) stattgefunden. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage Nr. 1 beigelegt.

Wesentliche Anregungen oder Bedenken sind vom Landkreis Ammerland und von der Landwirtschaftskammer Weser-Ems vorgebracht worden. Auf die Abwägungsvorschläge in der Anlage wird Bezug genommen.

Weitere wesentliche Anregungen oder Bedenken, die zur Änderung der bisherigen Planung führten, haben sich nicht ergeben.

Nunmehr kann daher der Satzungsbeschluss gefasst werden, das Verfahren ist damit abgeschlossen.

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

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung	Satzungsbeschluss
X	X	X	1. März

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

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

Bebauungsplan Nr. 63 E „Wahnbek – Hohe Brink“ 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	14.01.2005	<p>Gegen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 E bestehen keine Bedenken.</p> <p>Für die gem. § 34 (1) NStrG erforderliche Vereinbarung zur Anbindung der Planstraße A an die K 143 wurde auf Grundlage der dem Straßenbauamt Oldenburg mit o. g. Bezugsschreiben zugesandten Unterlagen ein Entwurf aufgestellt. Ich gehe daher davon aus, dass die Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Landkreis Ammerland kurzfristig abgeschlossen wird.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens werden dem Straßenbauamt die gewünschten Unterlagen zugesendet.</p>	Ja
2	Deutsche Telekom T-Com 26119 Oldenburg	26.01.2005	<p>Zu der o. g. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 01.11.2004 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p>Stellungnahme vom 01.11.2004</p> <p><i>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Bedenken und Anregungen.</i></p>		Nein
3	Moorriem-Ohmsteder Sielacht Franz-Schubert-Str. 31 26919 Brake	14.01.2005	Nach Prüfung der von Ihnen übersandten Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass Moorriem-Ohmsteder Sielacht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 E hat.	.	Nein
4	ExxonMobil Production Riethorst 30633 Hannover	21.12.2004	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.		Nein

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
			Wir möchten Ihnen mitteilen, dass Anlagen oder Leitungen der BEB, der MEEG und der NEAG von dem Planungsvorhaben nicht betroffen werden.		
5	OOWV Postfach 1363 26913 Brake	12.01.2005	<p>In unserem Schreiben vom 22.10.2004 – Tla-790/04/He – haben wir bereits eine Stellungnahme zum oben genannten Vorhaben abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p> <p style="text-align: center;">Stellungnahme vom 22.10.2004</p> <p>Wir nehmen zu dem obengenannten Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich eine Versorgungsleitung DN 150 und Hausanschlussleitungen. 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.</p>	<p>Die Anregungen des OOWV werden, soweit sie planerisch von Belang sind, berücksichtigt. Wenn es erforderlich ist, dass die vorgebrachten Anregungen durch eine Festsetzung im Bebauungsplan zu regeln sind, wird die Gemeinde dies durchführen. Im wesentlichen handelt es sich jedoch um Anregungen, die erst bei der nachfolgenden Ingenieurplanung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Die im Geltungsbereich entlang der Butjadinger Straße verlaufende Versorgungsleitung (DN 150 GG) verläuft im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die Leitung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplan wird einen entsprechenden Hinweis erhalten.</p> <p>Die Hausanschlussleitung (DN 32 PE-HD) muss in öffentliche Flächen verlegt werden. Die Gemeinde wird hierüber Gespräche mit dem OOWV führen</p> <p>Im Zuge der nachfolgenden Ingenieurplanung für die Erschließungsanlagen werden die erforderlichen Erweiterungsmaßnahmen für die Leitungen in Ab</p>	Ja

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

	Fortsetzung OOWV		<p>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 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 im Baugebiet ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden sollte. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneue</p>	<p>stimmung mit dem Versorgungsträger vorgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Versorgungsleitung entlang der Butjadinger Straße verläuft in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Hierzu wird es einen Hinweis geben. Die Sicherung dieser Leitung sollte über Grunddienstbarkeiten gesichert werden. Die Hausanschlussleitung muss verlegt werden. Dies erfolgt in öffentlichen Flächen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	
--	---------------------	--	--	--	--

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

	Fortsetzung OOWV		<p>rungsarbeiten 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 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</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</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 zugesandt</p>	
--	---------------------	--	--	--	--

Bebauungsplan Nr. 63 E „Wahnbek – Hohe Brink“ der Gemeinde Rastede

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

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

	Fortsetzung OOWV		Bebauungsplanes gebeten.	det.	
6	Landwirtschaftskammer Weser-Ems Postfach 1343 26643 Westerstede	11.11.2004	<p>Im Rahmen der Trägerbeteiligung im o. g. Verfahren haben wir bereits mit Schreiben vom 11.11.2004 Stellung genommen.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 E – Wahnbek – Hohe Brink- erhebliche Bedenken</p> <p>In diesem Zusammenhang verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 11.11.2004.</p> <p style="text-align: center;">Stellungnahme vom 11.11.2004</p> <p>Der ca. 6,8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 E im Ortsteil Wahnbek gelegen. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Gemeindestraße "Hohe Brink" und im Osten durch die "Butjadinger Straße" begrenzt. Im Süden schließen sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 63 C und 63 D an.</p> <p>Unmittelbar westlich an den Geltungsbereich Nr. 63 E angrenzend befindet sich die landwirtschaftliche Hofstelle Rolf Hoting, Wahnbek, Hohe Brink 50, 26180 Rastede. Bei dem Betrieb Hoting handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb, der eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von 97 ha LF bewirtschaftet.</p> <p>Der Produktionsschwerpunkt des Betriebes liegt in der Milchviehhaltung mit der entsprechenden weiblichen</p>		Nein

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung Landwirtschaftskammer		<p>Nachzucht sowie in der Bullenmast. In den Stallgebäuden der Hofstelle werden derzeit etwa 80 Milchkühe zuzüglich weiblicher und männlicher Nachzucht gehalten. Die jährlich vom Betrieb belieferebare Milchreferenzmenge beträgt ca. 640.000 kg.</p> <p>Der Betrieb Hoting zählt somit hinsichtlich der bewirtschafteten Fläche, des Viehbestandes sowie der belieferebaren Milchmenge zu den größeren Futterbaubetrieben im Landkreis Ammerland. Nach Angaben des Betriebsstellenleiters soll die Milchviehhaltung kurzfristig weiter aufgestockt werden. Bedingt durch die v.g. betrieblichen Verhältnisse kann der Betrieb auch zukünftigen Generationen in wirtschaftlicher Hinsicht die alleinige Existenzgrundlage bieten.</p> <p>Bei Umsetzung der o.g. Planung wird die störungsfreie Bewirtschaftung, insbesondere aber die Entwicklungsfähigkeit des Betriebes, ernsthaft gefährdet.</p> <p>Der nordwestliche Teilbereich des BP-63 E wird als Regenrückhaltebecken bzw. Obstwiese dargestellt. Hieran grenzen überwiegend Wohnbauflächen an. Die Grenzen des v.g. Plangebietes weist zum nächstgelegenen Stallgebäude der Hofstelle Hoting eine Entfernung von lediglich ca. 10 m auf. Wohnbauflächen werden in einem Abstand von weniger als 40 m zum nächstgelegenen Stallgebäude dargestellt.</p> <p>Auf Grundlage und Anlehnung an die VDI-Richtlinien 3471 ff. lässt sich auf Basis der vorhandenen und geplanten Viehhaltung des Betriebes Hoting ein voller Richtlinienabstand von annähernd 200 m ableiten. Nach Maßgabe der VDI-Richtlinien ist der volle Richt</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen geben den Sachstand zutreffend wieder.</p> <p>Bereit im Zuge der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede wurde festgestellt, dass eine uneingeschränkte Entwicklung des Betriebes am derzeitigen Standort aufgrund der zum damaligen Zeitpunkt bereits vorhandenen Wohnnutzung nicht mehr gegeben ist.</p>	

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

	Fortsetzung Landwirtschaftskammer		<p>linienabstand gegenüber einem allgemeinen Wohngebiet einzuhalten. Der volle VDI-Richtlinienabstand stellt einen Versorgungsabstand dar, bei dessen Einhaltung in der Regel gewährleistet ist, dass erhebliche Geruchswahrnehmungen auszuschließen sind.</p> <p>In dem vollen Richtlinienabstand ist ein Sicherheitszuschlag enthalten, der gegenüber bestimmten Nutzungen bzw. Standortkonstellationen im Einzelfall reduziert werden kann. Dies gilt beispielsweise gegenüber Wohnhäusern im Außenbereich von Dorfgebieten, wo ein höheres Maß an Geruchsimmissionen zu tolerieren ist.</p> <p>Der Ortsteil Wahnbek ist in dem näheren Bereich der o.g. Planung und wird durch eine intensive Wohnnutzung geprägt, die städtischen Charakter aufweist.</p> <p>Die umfangreich vorhandenen bzw. planungsrechtlich umsetzbaren Wohnbauflächen sollen im vorliegend Fall, unmittelbar angrenzend an einen intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Betrieb, in Hauptwindrichtung zur Hofstelle erweitert werden. Eine Reduzierung des im vollen Richtlinienabstand enthaltenden Sicherheitszuschlages ist somit im vorliegenden Fall nicht gerechtfertigt.</p> <p>Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 C wurde in der Landwirtschaftskammer Weser-Ems im Auftrage der Gemeinde Rastede eine Ausbreitungsberechnung nach Maßgabe der GIRL erstellt. Hierin wurden u.a. auch für den Geltungsbereich des BP-63 E Geruchswahrnehmungshäufigkeiten in Prozent der Jahresstunden dargestellt.</p> <p>Als Ergebnis der Ausbreitungsberechnung kann festgehalten werden, dass auch im Rahmen einer Ausbreitungsberechnung weite Teile des Geltungsbereichs</p>		
--	--------------------------------------	--	--	--	--

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

	Fortsetzung Landwirtschaftskammer		<p>ches des BP-63 E den gemäß GIRL für ein allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Immissionswert von 0,1 nicht einhalten könne. Die hieraus resultierende Abstandsforderung ist im wesentlichen deckungsgleich mit der Abstandsforderung, die anhand der VDI-Richtlinie 3471 ff. ermittelt wurde. Entsprechend wurde seinerzeit von der Landwirtschaftskammer empfohlen Planbereiche mit einem Immissionswert > 0,1 von einer Wohnbebauung auszunehmen.</p> <p>Im Auftrage der Gemeinde Rastede wurde von dem Ingenieurbüro Zech, Lingen, im Zuge der o.g. Bauleitplanung im Nachgang z dem von der Landwirtschaftskammer Weser-Ems erstellten Immissionsschutzgutachten ebenfalls eine Ausbreitungsberechnung nach Maßgaben der GIRL in Verbindung mit mehreren Fahnenbegehungen gemäß der VDI-Richtlinie 3940 durchgeführt. Hierin kommt das Ingenieurbüro Zech zu dem Ergebnis, dass der für ein Wohnbaugebiet maßgebliche Immissionswert von 0,1 bereits im Nahbereich der Hofstelle Hoting eingehalten werden kann.</p> <p>Wie bereits ausgeführt, werden in den Planungsunterlagen bebaubare Flächen in einer Entfernung von weniger als 40 m zum nächstgelegenen Stallgebäude Hoting dargestellt.</p> <p>Zu dem von dem Ingenieurbüro Zech durchgeführten Fahnenbegehungen sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht folgende Punkte kritisch anzumerken:</p> <p>Nach dem Entwurf der VDI-Richtlinie 3940 sollen mindestens 5 Fahnenbegehungen durchgeführt werden. Gemäß uns vorliegender Unterlagen wurden im vorliegenden Fall lediglich 3 Fahnenbegehungen vorgenommen.</p>	<p>Nach dem Entwurf der VDI-Richtlinie 3940 sollen mindestens 5 Fahnenbegehungen in der Umgebung eines geruchsintensiven Betriebes durchgeführt werden. Dabei soll an drei der fünf Messtage eine neutrale Schichtung der Atmosphäre herrschen. Die Auswertung von Fahnenbegehungen bei instabilen</p>	
--	--------------------------------------	--	--	--	--

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

	Fortsetzung Landwirtschaftskammer		<p>Das Ergebnis der Fahnenbegehungen wurde durch unübliche Schichtmessungsabfolge beeinflusst. Der Normalfall sieht vor, sich aus der windabgewandten Seite an die Anlage heranzubewegen. Gemäß uns vorliegenden Unterlagen wurden in der Zeitabfolge auch Schichtmessungen durchgeführt, die eine zunehmend größere Entfernung zur Hofstelle Hoting aufweisen.</p> <p>Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird durch die unmittelbare Ausweisung von Wohnbauflächen in der Nähe des landwirtschaftlichen Betriebes Hoting der zu berücksichtigende Vorsorgegrundsatz nicht beachtet. Erfahrungsgemäß wird es im Nahbereich der Hofstelle zu erheblichen Geruchswahrnehmungen kommen, die zu Nachbarschaftskonflikten zwischen der Familie Hoting und den künftigen Bewohnern des Plangebietes führen können.</p> <p>Im Betrieb Hoting wird ganzjährig Grassilage eingesetzt. Wie Untersuchungen der Landwirtschaftskammer Weser-Ems zeigen, wurden diesjährig von vielen Betrieben bei der Grassilagebereitung witterungsbedingt unterdurchschnittliche Erntequalitäten mit häufig einhergehender stärkerer Geruchsbelastung eingefahren.</p> <p>Die von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Geruchsemissionen sind witterungs- und produktionsbedingt starken Schwankungen unterworfen. Diesem Sachverhalt ist im Rahmen der Bauleitplanung nach dem Vorsorgegrundsatz durch Einhaltung ausreichend großer Abstände zu landwirtschaftlichen Betrieben Rechnung zu tragen</p>	<p>oder stabilen Schichtungen der Atmosphäre liefert nur eine bedingte Aussagesicherheit. Die in der Umgebung der landwirtschaftlichen Betriebe Barghop und Hoting durchgeführten Fahnenbegehungen wurden alle bei neutralen atmosphärischen Schichtungen (Ausbreitungsklasse III/2) durchgeführt. Somit wurde die Vorgabe der VDI-Richtlinie 3940 nach einer Auswertung von drei Fahnenbegehungen bei neutralen Ausbreitungsklassen erfüllt.</p> <p>Die ermittelten Kalibrierfaktoren für die landwirtschaftlichen Betriebe Barghop und Hoting weisen keine ungewöhnlichen Schwankungen zwischen den Kalibrierfaktoren der einzelnen Untersuchungstage in Relation zu dem ermittelten geometrischen Mittelwert der Kalibrierfaktoren auf. Auch liegen die für den Betrieb Barghop mit 0,43 und für den Betrieb Hoting mit 0,30 ermittelten Kalibrierfaktoren im Bereich der üblicherweise für ähnlich strukturierte landwirtschaftliche Betriebe zu erwartenden Kalibrierfaktoren. Im Rahmen einer im April 2004 für die Gemeindeverwaltung Rastede durchgeführten geruchstechnischen Untersuchung in der Umgebung von zwei landwirtschaftlichen Betrieben im Ortsteil Neusüdende wurden Kalibrierfaktoren von 0,39 bzw. 0,33 ermittelt.</p> <p>Die an den drei Untersuchungstagen ermittelten Kalibrierfaktoren für die landwirtschaftlichen Betriebe Barghop und Hoting lassen somit eine mit hinreichender Sicherheit genügende Kalibrierung des Ausbreitungsmodells für die anschließende Ausbreitungsberechnung zu.</p> <p>Der Hinweis der Landwirtschaftskammer Weser-Ems auf eine unübliche "Schichtmessungsabfolge" ist unter Berücksichtigung der Vorgaben der VDI-</p>	
--	--------------------------------------	--	---	---	--

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

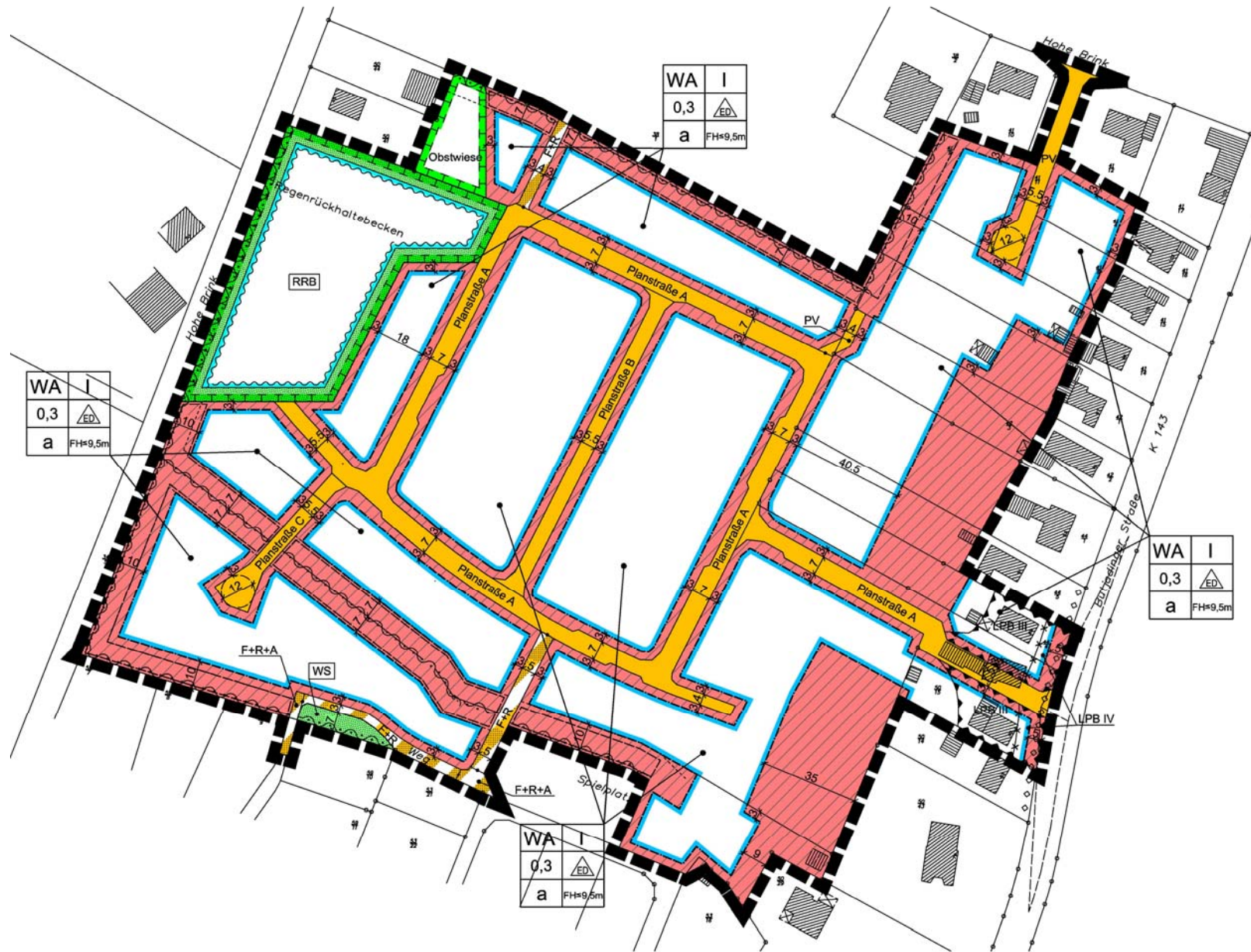
	Fortsetzung Landwirtschaftskammer		<p>Im Nahbereich zu landwirtschaftlichen Betrieben sind neben Geruchs- auch Lärmemissionen zu beachten. In der Begründung zum BP-63 E werden hierzu bezüglich des Betriebes Hoting keine Angaben gemacht.</p> <p>Die nächstgelegene überbaubare Fläche des Geltungsbereiches des BP-63 E weist eine Entfernung von lediglich 20 m zu einer Hofeinfahrt der Hofstelle Hoting auf. Diese Hofeinfahrt wird nach Angaben des Betriebsleiters ständig vom Fuhrpark des Betriebes befahren. Dies gilt insbesondere zu Zeitpunkten der Gülleausbringung sowie der Gras- und Maissilage. Produktionsbedingt wird in der Landwirtschaft durch</p>	<p>Richtlinie 3940 nicht nachvollziehbar.</p> <p>Die Anordnung der einzelnen Schnittlinien bei einer Fahnenbegehung dient dazu, die Ausdehnung der Geruchsfahne möglichst genau einzugrenzen. Vor allem soll das Fahnenende zur Bestimmung der Länge der Geruchsfahne erfasst werden. Die vom Gutachter gewählte Vorgehensweise dient dazu, das Ende der Geruchsfahnen der untersuchten landwirtschaftlichen Betriebe möglichst genau zu ermitteln.</p> <p>Auch wird in der VDI-Richtlinie 3940 die Anordnung von einzelnen Schnittlinien mit zunehmender Entfernung zu den Geruchsquellen bis zum Erreichen des Fahnenendes empfohlen. Die von der Landwirtschaftskammer Weser-Ems aufgezeigte Vorgehensweise, sich der Geruchsquellen von Lee der Anlage zu nähern, dient in der Regel nur dem Orten der Geruchsfahnen vor Beginn der eigentlichen Schnittlinienmessungen.</p> <p>In der Begründung und auf der Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p> <p>Aufgrund der direkten Nachbarschaft zwischen dem Plangebiet und der landwirtschaftlichen Hoffläche ist mit Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen als Folge einer ordnungsgemäßen Hof- und Flächenbewirtschaftung zu rechnen, die künftige Bewohner zu dulden haben.</p>	
--	--------------------------------------	--	--	--	--

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung Landwirtschaftskammer		<p>das Halten von Tieren, notwendigen Fütterungs- und Melkarbeiten usw. ständig Lärm verursacht, der im Nahbereich eines landwirtschaftlichen Betriebes zu einer Beeinträchtigung der Wohnqualität führt.</p> <p>Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch die Aufstellung des BP-63 E die landwirtschaftlichen Belange des Betriebes Hoting erheblich beeinträchtigt werden. Bei dem Betrieb Hoting handelt es sich um einen leistungsfähigen Vollerwerbsbetrieb, der auch zukünftigen Generationen in wirtschaftlicher Hinsicht die alleinige Existenzgrundlage bieten kann.</p> <p>Bei Umsetzung des BP-63 E ist der störungsfreie Betrieb der Hofstelle Hoting, insbesondere aber die notwendige Entwicklungsfähigkeit des Betriebes bei Umsetzung der o.g. Planung, nicht gegeben.</p> <p>Erfahrungsgemäß kann davon ausgegangen werden, dass die vom Betrieb Hoting induzierten Lärm- und Geruchsemissionen im Nahbereich der Hofstelle zu Nachbarschaftskonflikten führen können.</p> <p>Bedingt durch die Standortkonstellation, die einerseits durch einen großen intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Betrieb und andererseits durch eine heranrückende Wohnbebauung mit städtischem Charakter gekennzeichnet ist, ist die Nichtbeachtung von Vorsorge-Grundsätzen hinsichtlich Lärm- und Geruchsemissionen nicht gerechtfertigt.</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher und landwirtschaftlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 E.</p>	<p>Eine Beeinträchtigung des Betriebes war bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes 63 E durch die vorhandene Wohnbebauung gegeben.</p> <p>Im Auftrag der Gemeinde Rastede hat das Ingenieurbüro Zech die Geruchsimmissionssituation, hervorgerufen durch die landwirtschaftlichen Betriebe, für das geplante Wohngebiet ermittelt und beurteilt. Dabei wurden neben den Geruchsimmissionen als Folge einer ordnungsgemäßen Hofbewirtschaftung (z.B.Silagelagerung), auch die von den Landwirten ggf. geplanten Ausweitungen der Tierhaltung berücksichtigt.</p> <p>Die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsimmissionen wurde gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) in Verbindung mit mehreren Fahnenbegehungen gemäß der VDI-Richtlinie 3940 durchgeführt.</p> <p>Aus den ermittelten Emissionen wurde mit Hilfe von Ausbreitungsberechnungen die Geruchsimmissionssituation im Bereich der geplanten Wohnbebauung berechnet. Die Festsetzung der Wohnbauflächen orientiert sich an den ermittelten Geruchswerten.</p> <p>Die Gemeinde Rastede teilt die Bedenken der LWK nicht.</p>	

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
7	Landkreis Ammerland Amt für Kreisentwicklung Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	02.02.2005	<p>Meine Untere Naturschutzbehörde bittet um Kennzeichnung des zur Erhaltung vorgesehenen Gehölzbestandes der Wallhecke im Bereich des Regenrückhaltebeckens.</p> <p>Die Kompensationsmaßnahmen sind mit meiner Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.</p> <p>Mein Abfallwirtschaftsbetrieb weist darauf hin, dass im Bereich der beiden Wendeplätze jeweils ein Durchmesser von 19 m erforderlich ist, um die Abfuhr von Abfallgefäßen zu garantieren. Anderenfalls hätten die künftigen Grundstückseigentümer ihre Abfallgefäße an der nächsten durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren Stelle einer öffentlichen Verkehrsfläche aufzustellen. Für diese Stelle sollte im Bebauungsplan eine „Sammelstelle für Abfallgefäße“ festgesetzt werden.</p> <p>Um die nördliche Baugrenze im südwestlichen Bauteppich bestimmen zu können, sind südlich der Planstraße A sowie im südöstlichen Bereich des Planes Maßangaben für den Bauteppich/die Baugrenzen hinzuzufügen.</p> <p>Ich bitte, den von der Landwirtschaftskammer Weser-Ems mit Stellungnahme vom 11.11.2004 vorgebrachten Bedenken nochmals nachzugehen, da die Stel</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Gemeinde Rastede hält die festgesetzte Wendeanlage 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 Anregung wird nicht berücksichtigt. Die nördliche Baugrenze des südwestlichen Baufeldes ist hinreichend bestimmt. Die Baugrenze verläuft in einem Abstand von 7m zur nördlichen Grenze des Flurstückes 34/53.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Bezüglich der Lärmproblematik wird eine Stellungnahme eingeholt. Sobald die Ergebnisse vorliegen, werden sie, so</p>	Ja

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

	Fortsetzung Landkreis Ammerland		<p>lungnahme der Zech Ingenieurgesellschaft mbH vom 16.11.2004 meines Erachtens nicht ausreicht (s. a. VDI-Richtlinie 3940). Darüber hinaus bitte ich in diesem Zusammenhang, auch auf die Lärmproblematik durch den landwirtschaftlichen Zu- und Abgangsverkehr, auch an den Wochenenden, einzugehen.</p> <p>Im Erläuterungsbericht der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (Ziffer 6.2) sagt die Gemeinde Rastede zu, sich um eine einvernehmliche Lösung der Immissionsproblematik mit den betroffenen Landwirten zu bemühen. Ich halte deshalb ein Gespräch zwischen der Landwirtschaftskammer, der Gemeinde und dem Planer zu dieser Fragestellung für erforderlich, um Akzeptanz und Einvernehmen zu erreichen. Selbstverständlich stehe ich für ein solches Gespräch ebenfalls zur Verfügung.</p> <p>Für Vorhaben im östlichen Planbereich (ca. ab nord-südlicher Linie Planstraße A/C) werde ich Planreife anerkennen.</p>	<p>weit erforderlich, bei den Festsetzungen berücksichtigt.</p> <p>Ein Abstimmungsgespräch zwischen Gemeinde, Landwirtschaftskammer und Landkreis ist für den 17. Februar 2005 vorgesehen.</p>	
--	------------------------------------	--	---	--	--



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH=9,5m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a

Abweichende Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen



Private Straßenverkehrsfläche



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

A

Zweckbestimmung: Anliegerverkehr

F+R

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung: Wallheckenschutzstreifen

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



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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



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

15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB III

Lärmpegelbereich



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche



Versorgungsleitung (nachrichtliche Übernahme) (siehe Hinweis Nr. 3)



Wallhecke (symbolisch)



nichtüberbaubare Flächen mit Nutzungseinschränkungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)



Sichtdreieck



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



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 zwischen der Baugrenze und der innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, mit Ausnahme der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, 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 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 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 § 9 [1] Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der Wallhecken bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen auf den Baugrundstücken im Abstandsbereich von 7 m in den gekennzeichneten Flächen unzulässig.
7. 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 Straße Hohe Brink in das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB nicht zulässig.
8. In den Wohn- und Aufenthaltsräumen sind in den im Planteil gekennzeichneten Bereichen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III: erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
 erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB für Büro- und Sozialräume

Lärmpegelbereich IV: erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
 erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB für Büro- und Sozialräume

9. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken anzulegen. Die nicht für die Rückhaltung benötigten Flächen sind entsprechend den Vorgaben des wasserrechtlichen Verfahrens naturnah zu gestalten. Innerhalb der Fläche ist ein 3 m breiter Weg aus wassergebundenem Material zur Unterhaltung der Anlage zulässig.
10. Auf der gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche sind mindestens zehn hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 6 m nicht unterschreiten. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Weiterhin ist die Fläche mit einer standortgemäßen, wildkrautreichen Wiesenmischung einzusäen. Die Fläche ist zwei- bis dreimal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine Beweidung zulässig, sofern eine Schädigung der Gehölze verhindert wird.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 e 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) Die Wallhecken werden nachrichtlich übernommen. Wallhecken sind gemäß § 33 NNatG geschützt. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Erlaubt sind Pflegemaßnahmen der Eigentümer oder sonstiger Nutzungsberechtigter.
- 5) Die Flächen der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 (1) BauGB/ § 31 (2) NStrG).
- 6) Die aufgrund ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Geruchsimmissionen werden als Vorbelastung anerkannt. Sie stellen eine typische Begleiterscheinung für den ländlichen Bereich dar und können nicht als unzulässige Störung angesehen werden.
- 7) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 e werden die bisherigen auf die entsprechenden Teilbereiche bezogenen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 13 sowie Nr. 63 c und d aufgehoben.

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

Vorlage-Nr.: 2005/034

freigegeben am 27.01.2005

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 02.02.2005

Bebauungsplan Nr. 57 - Wahnbek - Wapelstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.02.2005	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 – Wahnbek - Wapelstraße wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer zweiwöchigen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Das Grundstück an der Wapelstraße 6 steht bekanntlich leer. Bereits im Jahre 2003 war in Zusammenarbeit mit dem damaligen Investor Willenbruch die Beseitigung der vorhanden Gebäude und die Neuerrichtung von 4 Vierfamilienhäusern geplant. Hierzu wurde das Verfahren zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 6 – Mehrfamilienhäuser Wapelstraße Wahnbek“ eingeleitet und bis zum Ende der öffentlichen Auslegung geführt. Vor Ende des Verfahrens (Satzungsbeschluss) wurde die Zusammenarbeit mit dem Investor beendet.

Zwischenzeitlich wurde Herr Hermann Hoting aus Wahnbek als neuer Investor gefunden, der das Grundstück erwerben, die Gebäude abreißen und voraussichtlich mit 4 Zweifamilienhäusern bebauen will.

Die Vergabe der Planungsarbeiten für die Aufstellung des Bebauungsplanes 57 – Wahnbek - Wapelstraße wurde bereits durch den Verwaltungsausschuss am 18.01.2005 (Vorlage 2005-018) beschlossen. Die Planung führt das Planungsbüro NWP, Oldenburg, durch.

Planungsrechtlich stellt sich das Grundstück Wapelstraße 6 als unbeplanter Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch dar. Nunmehr soll diese Situation städtebaulich mittels eines Bebauungsplanes beordnet werden. Eine Erweiterung des Plangebietes kommt aus entwässerungstechnischen Gründen derzeit nicht in Frage und müsste bis zum Abschluss einer umfangreichen Untersuchung zurückgestellt werden.

Weitere Informationen werden in der Sitzung durch die Verwaltung und das Planungsbüro NWP, Oldenburg, gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

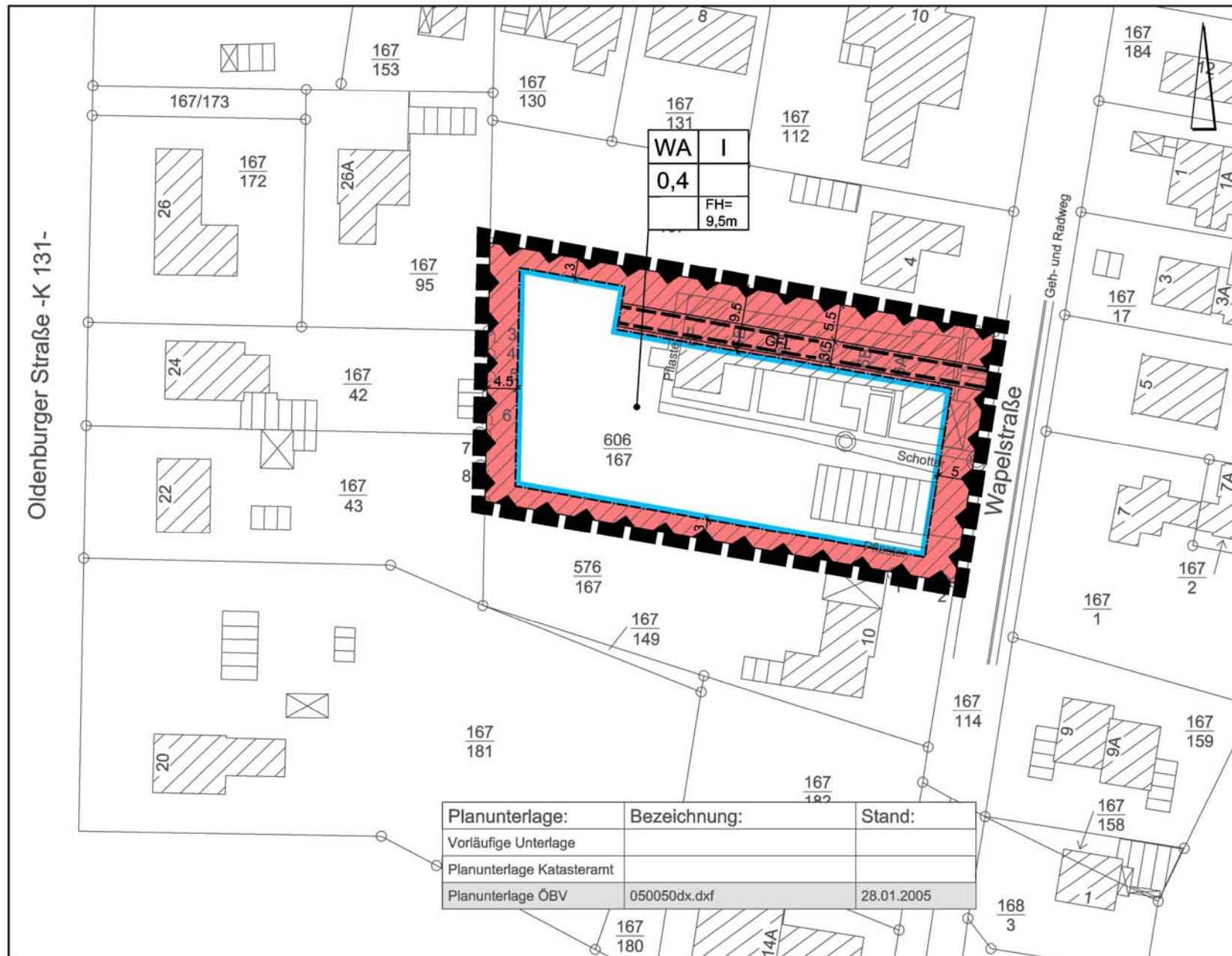
Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung	Satzungsbeschluss
X	Feb./März	Mai	05.07.2005

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH = 9,5m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

15. Sonstige Planzeichen



mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsunternehmen



Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) um bis zu 25% zulässig.
2. Im allgemeinen Wohngebiet gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die abweichende Bauweise. Es sind Gebäudelängen bis maximal 25 m zulässig. Die Abstände der baulichen Anlagen untereinander regeln sich einsprechend der offenen Bauweise. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig.
3. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB je angefangene 350 qm Baugrundstück eine Wohneinheit zulässig.
4. 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 angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche (Wapelstraße), gemessen in der Fahrbahnmitte.
5. In den Wohn- und Aufenthaltsräumen sind in dem im Planteil gekennzeichneten Bereich die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

 Lärmpegelbereich III: erf. $R'_{w,res} = 35$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
 erf. $R'_{w,res} = 30$ dB für Büro- und Sozialräume
6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der angrenzenden Wapelstraße sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

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

Vorlage-Nr.: 2005/033

freigegeben am 27.01.2005

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 27.01.2005**Bebauungsplan Nr. 68 c - Gewerbegebiet Ipwege****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.02.2005	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68c – Gewerbegebiet Ipwege wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer zweiwöchigen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.01.2005 (Vorlage 2005/014) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 c beschlossen.

Die Vergabe der Planungsabreiten für die Aufstellung des Bebauungsplanes 68 c – Gewerbegebiet Ipwege wurde darüber hinaus bereits durch den Verwaltungsausschuss am 14.12.2004 (Vorlage 2004-357) beschlossen. Die Planung führt das Planungsbüro NWP, Oldenburg, durch.

Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des abverkauften Gewerbegebietes am Brombeerweg. Hierzu wurde vorausschauend bereits im Jahre 2002 die 16. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt und genehmigt.

Die städtebaulichen Festsetzungen orientieren sich an den im Bebauungsplan Nr. 68 a (bishe- riges Gewerbegebiet) getroffenen Festsetzungen.

In dem Gewerbegebiet sollen vornehmlich für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe Flächen geschaffen werden; bei Bedarf können dort auch größere Unternehmen angesiedelt werden. Verwaltungsseitig wurde bei der Planung der Erschließungsstraße großer Wert auf eine möglichst flexible, nach den Wünschen der Kaufinteressierten veränderbare Grundstücksaufteilung gelegt.

Um eine optimale Ausnutzung des Gebietes zu erreichen, wurde darüber hinaus das notwendige Regenwasserrückhaltebecken in die nichtüberbaubare Bauverbotszone (40 m) der Autobahn gelegt.

Die quer durch das Gebiet verlaufende Wallhecke soll entfernt werden und möglichst zugunsten der das Gebiet nördlich abgrenzenden schwach ausgeprägten Wallhecke kompensiert werden. Weiterer, darüber hinaus gehender Kompensationsbedarf wird an anderer Stelle in Zusammenarbeit mit dem Landkreis ausgeglichen. Die zu entfernende Wallhecke würde bei Verbleib die Möglichkeiten der Grundstücksausnutzbarkeit, gerade für Gewerbebetriebe, die im Laufe ihrer Betriebstätigkeit mehrere bauliche Änderungen vornehmen wollen, zu stark einschränken.

Die von West nach Ost durch das Plangebiet verlaufende Gashochdruckleitung der EWE wird dagegen aus Kostengründen nicht verlegt und wird künftig eine nichtüberbaubare Grenze zwischen zu bildenden Gewerbegrundstücken bilden.

Gegenwärtig wird seitens des beauftragten Lärmgutachters TED, Bremerhaven, an den im Bebauungsplan noch festzulegenden flächenbezogenen Schallleistungspegeln gerechnet. Es ist verwaltungsseitig beabsichtigt, diese städtebaulichen Festsetzungen in der Sitzung am 14.02.2005 nachzureichen.

Übersicht über den Verfahrensstand:

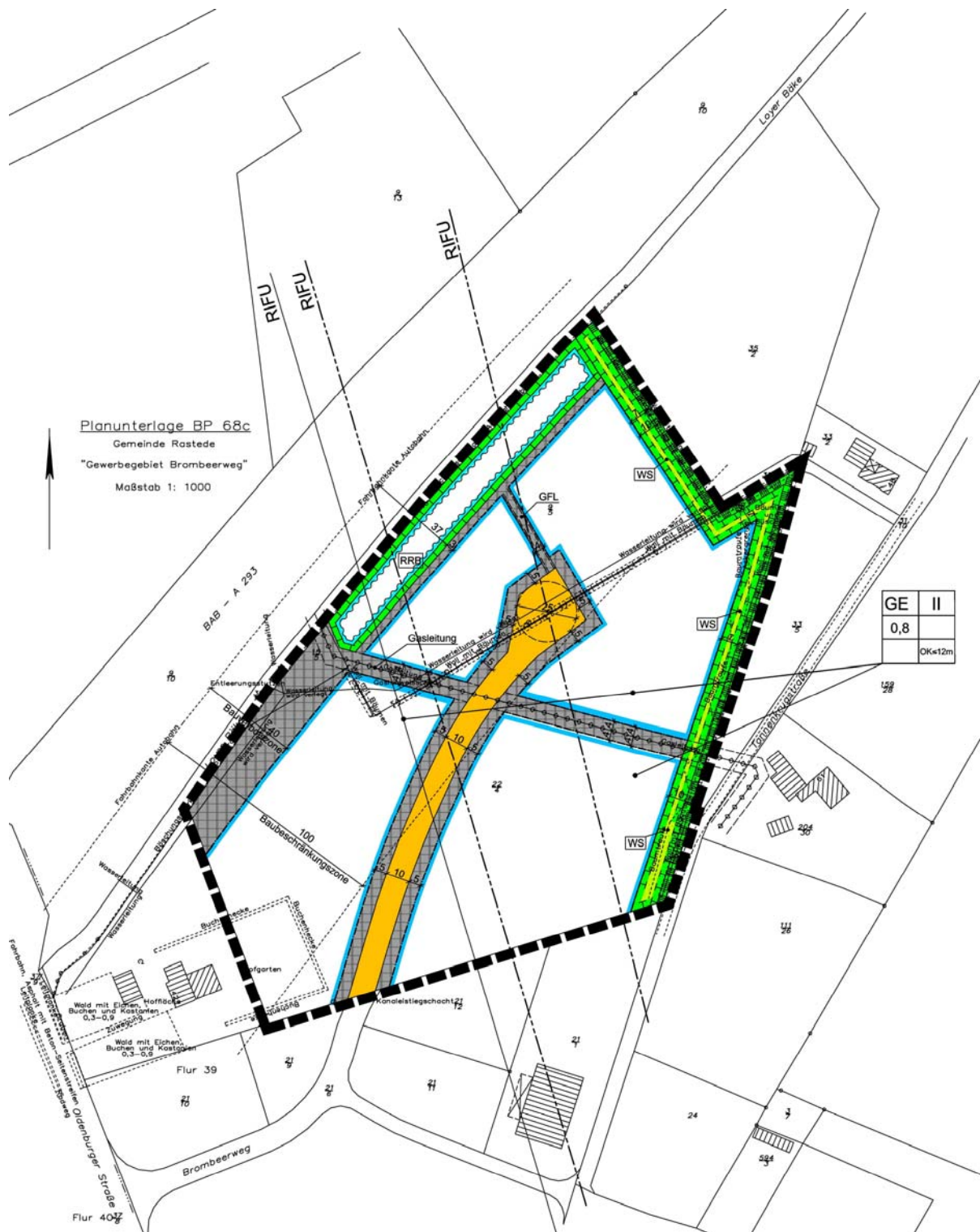
Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung	Satzungsbeschluss
X	Feb./März	Mai	05.07.2005

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK≤12 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



unterirdische Leitung

9. Grünflächen



Private Grünfläche



Zweckbestimmung: Wallheckenschutzstreifen

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



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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



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



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (gemäß § 33 NNatG geschützte Wallhecke)

15. Sonstige Planzeichen



mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde und Ver- und Entsorgungsunternehmen



Bauverbotszone / Baubeschränkungszone



Richtfunkstrecke Bremen/Niedersachsen



Richtfunkstrecke Deutsche Telekom AG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- § 1 In den Baugebieten sind gemäß § 1 [5] BauNVO folgende allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
In den GE und GEE-Gebieten (§ 8 [2] BauNVO) sind nicht zulässig:
- Tankstellen
- § 2 In den Baugebieten sind gemäß § 1 [6] BauNVO folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
In den GE und GEE-Gebieten (§ 8 [3] BauNVO) sind nicht zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten,
- § 3 Gemäß § 9 [1] Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 BauNVO wird die Oberkante der Gebäude auf allen Bauflächen mit maximal 12 m festgesetzt, jeweils gemessen zwischen der Oberkante der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße und der Oberkante des Gebäudes. Die baulichen Anlagen des Immissionsschutzes (z.B. Schornsteine) und sonstige Sonderbauanlagen (z.B. Siloanlagen) sind von der Bauhöhenbeschränkung gemäß § 16 [6] BauNVO ausgenommen.
- § 4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Bauverbotszone der Bundesautobahn A 293 sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 [1] BauNVO nicht zulässig.
- § 5 Gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB sind innerhalb der privaten Grünfläche zum Schutz der Wallhecken bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen, sowie Auffüllungen unzulässig.
- Bepflanzungen sind mit standortheimischen Arten der beigefügten Artenliste zulässig.
Zur Pflege und Entwicklung der gehölzfreien Bereiche sind bis zu 2 Mahden im Jahr zulässig.
Pflanzenauswahl geeigneter Arten
- | | | | |
|------------------------------|---------------|------------------------------|--------------------|
| <i>Betula pendula</i> | Sandbirke | <i>Quercus robur</i> | Stieleiche |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche | <i>Rhamnus frangula</i> | Faulbaum |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselstrauch | <i>Rubus fruticosus agg.</i> | Brombeere |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn | <i>Rubus idaeus</i> | Himbeere |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche | <i>Salix aurita</i> | Ohrweide |
| <i>Ilex aquifolium</i> | Stechhölse | <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Lonicera periclymenum</i> | Waldgeißblatt | <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
| <i>Prunus padus</i> | Vogelkirsche | | |
- § 6 Die Schallemissionen der in den GE-Gebieten zulässigen Betriebe und Anlagen dürfen die in der Planzeichnung gekennzeichneten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.
- Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes bezüglich der relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.
- § 7 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken anzulegen. Die nicht für die Rückhaltung benötigten Flächen sind entsprechend den Vorgaben des wasserrechtlichen Verfahrens naturnah zu gestalten. Innerhalb der Fläche ist ein 3 m breiter Weg aus wassergebundenem Material zur Unterhaltung der Anlage zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen/ 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 Unteren Denkmalschutzbehörde 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. Durch das Plangebiet führt eine HD-Erdgasleitung der EWE AG. Zur Leitung sind Sicherheitsabstände einzuhalten.
4. Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Kabel Deutschland. Die maximal zulässige Bauhöhe von 70 m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereichs der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.
5. Innerhalb der Baubeschränkungszone (100 m vom Fahrbahnrand der A 293) sind gemäß § 9 (2) und (6) FStrG Anlagen der Außenwerbung mit Sichtrichtung zur Autobahn nicht zulässig.

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

Vorlage-Nr.: 2005/036

freigegeben am 27.01.2005

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 27.01.2005

6. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 - Rastede - West

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.02.2005	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Vorentwurf der Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 – Rastede – West vom 28.10.1964, geändert durch die 1. Änderung 08.09.1978, durch die 3. Änderung vom 25.03.1983, durch die 4. Änderung vom 24.03.2001 und durch die 5. Änderung vom 28.09.2001, wird zugestimmt.
2. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13 Nr. 1, 2, 2. Alt und 3, 2. Alt. in Verbindung mit § 3 Absatz 2 und § 4 BauGB im Vereinfachten Verfahren durchgeführt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte am 29.06.2004 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 7 – Rastede – West dahingehend zu ändern, Garagen und Nebenanlagen auch auf den nichtüberbaubaren Flächen der Wohnbaugrundstücke zulassen zu wollen. Hierfür ist eine textliche Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Nach Überprüfung und in Anlehnung der in Neubaugebieten bewährten Praxis sollten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO in 3 m Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche ausgeschlossen werden.

Grund hierfür ist neben der Erhaltung des Ortsbildes auch die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer.

Aufgrund der Prioritätensetzung zugunsten der Neubaugebiete wurde das Verfahren seitens des Servicebereiches Bauleitplanung bis heute nicht durchgeführt. Nach erneuter Überprüfung der Unterlagen haben sich eine geringfügige Veränderungen in den textlichen Formulierungen ergeben, die inhaltlich zwar keinen Regelungsunterschied ausmacht, vor Auslegungsbeginn jedoch einen erneuten Beschluss der Gremien erfordert.

Das Verfahren kann nach wie vor im sogenannten vereinfachten Verfahren, also unter Verzicht einer frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung durchgeführt werden.

Der Satzungstext ist als Anlage beigefügt.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung	Satzungsbeschluss
X	Entfällt	Feb./März	Rat 19.04.2005

Finanzielle Auswirkungen:

Es entstehen Planungskosten in Höhe von ca. 1.500 EUR. Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Satzungstext
2. Geltungsbereich

6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 Satzung

Textliche Festsetzungen

(1)

Der Geltungsbereich der 6. vereinfachten Änderung umfasst die Reinen und Allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 7. Der Geltungsbereich ist in der Anlage 1 der Begründung, die Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

(2)

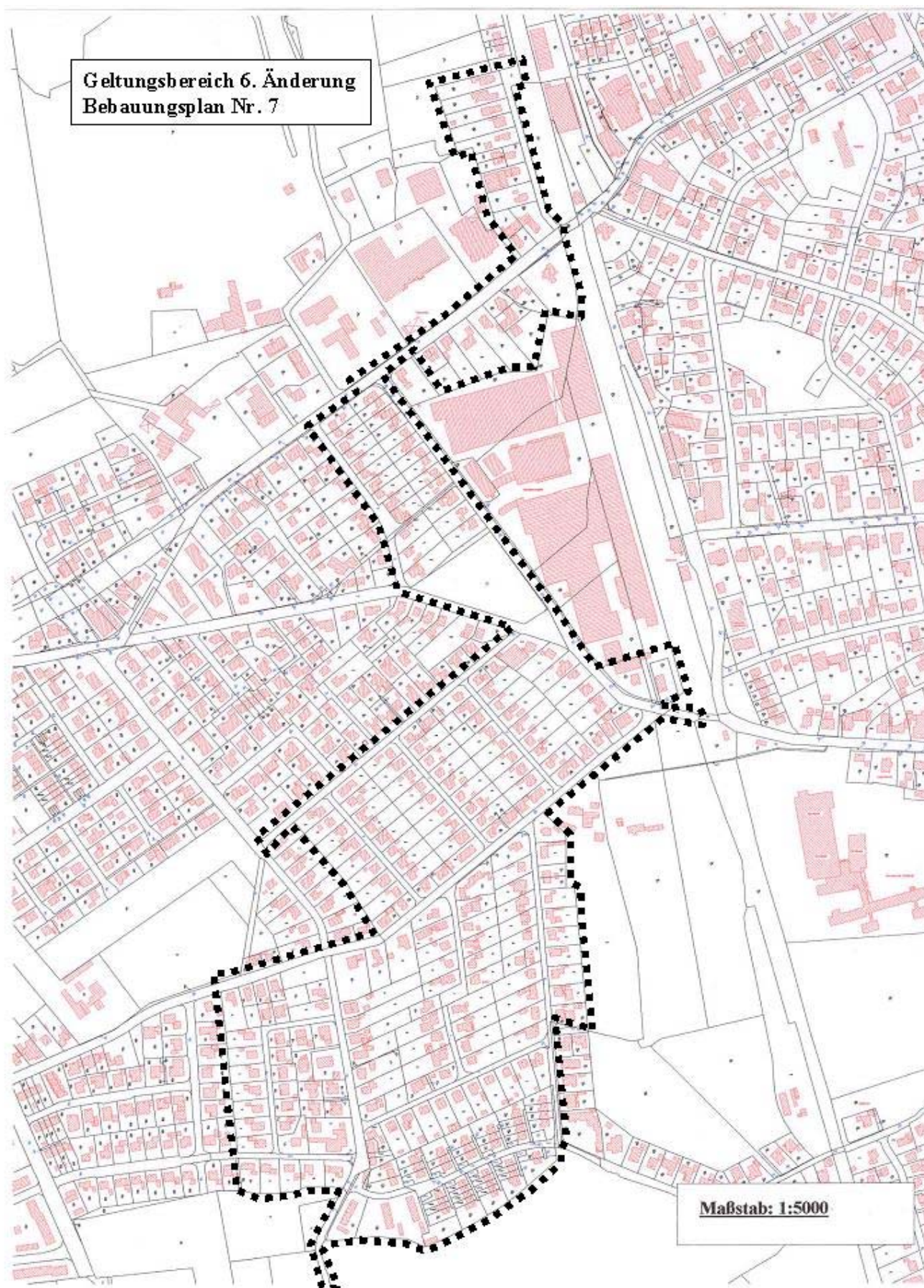
Die Inhalte der 6. vereinfachten Änderung beziehen sich ausschließlich auf die zulässigen Nutzungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO der Reinen und Allgemeinen Wohngebiete.

(3)

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist grundsätzlich § 23 (5) BauNVO anzuwenden. Hiervon abweichend sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in einer Tiefe von 3 m, gemessen von Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO 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.



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

Vorlage-Nr.: 2005/026

freigegeben am 27.01.2005

GB 3**Datum: 27.01.2005**

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

27. Flächennutzungsplanänderung - Wohnbaufläche Hahn-Lehmden

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.02.2005	Verwaltungsausschuss
Ö	01.03.2005	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 14.02.2005 berücksichtigt.
3. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
4. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht durchzuführen.
5. Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes – Wohnbaufläche Hahn-Lehmden nebst Erläuterungsbericht wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 30.11.2004 (Beschlussvorlagen Nr. 2004/308) ist die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) in der Zeit vom 14.12.2004 bis 14.01.2005 durchgeführt worden.

Wesentliche Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage Nr. 1 beigelegt.

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

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung	Satzungsbeschluss
X	X	X	1. März

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung

GEMEINDE RASTEDE

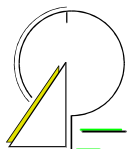
Landkreis Ammerland

27. Flächennutzungsplanänderung

öffentliche Auslegung
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

Januar 2005



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. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz
Betriebsstelle Brake
Heinestraße 1
26919 Brake
3. Straßenbauamt Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
4. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover
5. Entwässerungsverband Jade
Franz-Schubert-Straße 31
26919 Brake

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Deutsche Telekom AG, T-Com
Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest
Poststraße 1-3
26122 Oldenburg
3. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)
Otto-Lilienthal-Straße 23
28199 Bremen
4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

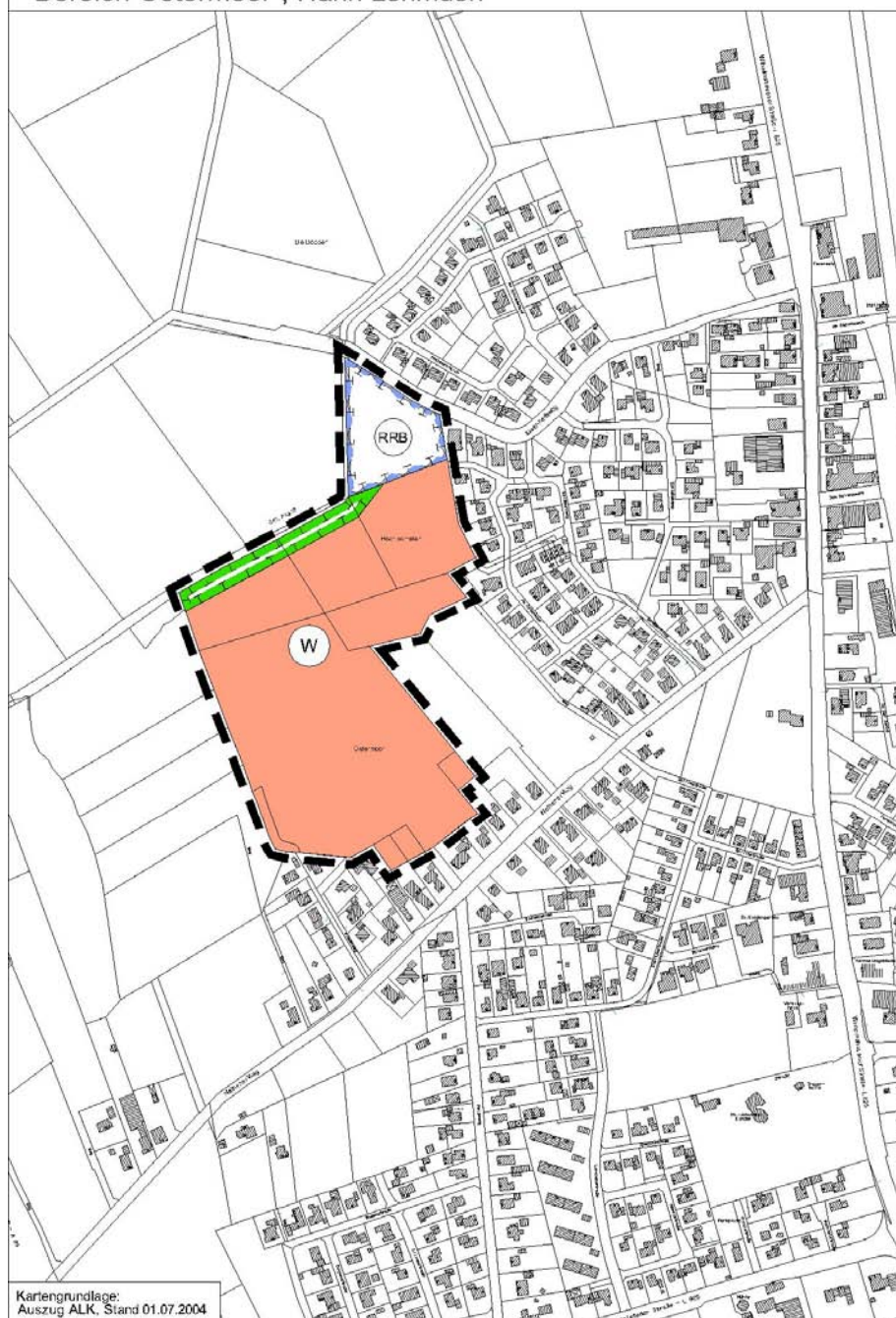
Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	
<p>Meine Untere Forstbehörde hat Bedenken hinsichtlich der Unterschreitung des Mindestabstandes zum Wald von 25 m. Die im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB (Bebauungsplan Nr. 78 A „Ostermoor“) vorgebrachten Bedenken sind zu berücksichtigen.</p> <p>Im westlichen Änderungsbereich ist nach dem Lärmschutzgutachten des Büros für Lärmschutz , Dipl.-Ing. Jacobs, Papenburg, eine WA-Nutzung nachts nicht mehr möglich, da hier sogar die Orientierungswerte eines Mischgebietes überschritten werden. Ich empfehle daher, den Erläuterungsbericht unter Ziffer 3.9 zu aktualisieren.</p>	<p>Der Hinweis des Landkreises Ammerland zur Einhaltung eines Mindestabstandes von 25 m zum Wald wird zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich wird auf die bereits im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) getroffene Abwägung verwiesen:</p> <p><i>Das Bundeswaldgesetz und das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) geben keine verbindlich einzuhaltenden 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.</i></p> <p>Im Rahmen des Schallimmissionsgutachtens werden für einen Bereich im Westen des Plangebietes während der Nachtzeit Beurteilungspegel >50 dB(A) ermittelt, die über den Orientierungswerten eines Mischgebietes (50 dB(A) nachts) liegen. Innerhalb dieser Areale ist eine Wohnnutzung nur dann möglich, wenn über entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung der Orientierungswerte innerhalb der Gebäude abgesichert wird. Dementsprechend werden in dem Lärmschutzgutachten Vorschläge zum passiven Schallschutz in der Form gemacht, dass keine Schlafräume an der der A 29 zugewandten Hausseite angeordnet werden sollten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist diese Maßnahme</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
	entsprechend festzusetzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 78 A sind hiervon nicht betroffen. In dem Gutachten wird weiter verdeutlicht, dass bei Einhaltung dieser und weiterer passiver Maßnahmen ein gesundes Wohnen ermöglicht wird. Der Erläuterungsbericht wird diesbezüglich in Punkt 3.9 ergänzt.
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.</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch 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>
Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) Otto-Lilienthal-Straße 23 28199 Bremen	
<p>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 Grundstückes durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) aufzunehmen.</p> <p>Das betreffende Grundstück liegt im Einzugsbereich der Haltestellen „Heideweg“ und „Abzw. Bahnhof“. Die Haltestelle „Heideweg“ wird durch die Linien 337 und 343 bedient, die beide vorrangig auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet sind. Die Haltestelle „Abzw. Bahnhof“ wird durch die Linien 340, 341 und 343 bedient. Durch die Linie 340 besteht eine Anbindung an das Oberzentrum Oldenburg sowie in Richtung Jaderberg und Varel. Die Linien 341 und 343 sind eher auf die Be-</p>	<p>Die Hinweise des VBN zur Anbindung des Plangebietes durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) werden zur Kenntnis genommen und im Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung entsprechend ergänzt.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
dürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.		
Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake		
In unserem Schreiben vom 07.10.2004 – Tla-759/04/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 des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

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

Januar 2005

Diekmann & Mosobach Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Dübener Straße 211 28180 Rastede Tel. (04432) 91 18 39 Fax 91 18 49



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

Vorlage-Nr.: 2005/025

freigegeben am 27.01.2005

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 27.01.2005

Bebauungsplan Nr. 78 A - Hahn - Ostermoor

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.02.2005	Verwaltungsausschuss
Ö	01.03.2005	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 14.02.2005 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht durchzuführen.
4. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 78 A – Hahn - Ostermoor als Satzung mit örtlichen Bauvorschriften nebst Begründung wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 30.11.2004 (Vorlage 2004/307) ist die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 14.12.2004 bis 14.01.2005 durchgeführt worden. Außerdem hat auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) stattgefunden. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage Nr. 1 beigelegt.

Die von einigen Anwohnern vorgetragenen Bedenken hinsichtlich des Baustellenverkehrs wurden in einer Anliegerversammlung am 13.01.2005 mit den dortigen Anliegern besprochen. Die ungeklärten Fragen und die vorgebrachten Bedenken wurden bei dieser Versammlung weitestgehend ausgeräumt und haben somit keine zu berücksichtigenden Auswirkungen auf die vorliegende Planung.

Weitere wesentliche Anregungen oder Bedenken, die zur Änderung der bisherigen Planung führten, haben sich nicht ergeben.

Nunmehr kann daher der Satzungsbeschluss gefasst werden, das Verfahren ist damit abgeschlossen.

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

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung	Satzungsbeschluss
X	X	X	1. März

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

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

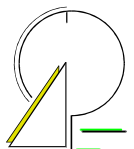
GEMEINDE RASTEDE Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 78 A „Hahn-Ostermoor“

öffentliche Auslegung
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

Januar 2005



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. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz
Betriebsstelle Brake
Heinestraße 1
26919 Brake
3. Straßenbauamt Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
4. 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. Deutsche Telekom AG, T-Com
Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest
Poststraße 1-3
26122 Oldenburg
3. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)
Otto-Lilienthal-Straße 23
28199 Bremen
4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	
<p>Meine Untere Naturschutzbehörde bittet um Übersendung einer aktuellen Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde, wonach die fehlenden Kompensationsmaßnahmen im Flächenpool Loyermoor nachgewiesen werden.</p> <p>Meine Untere Forstbehörde weist darauf hin, dass ein Mindestabstand zum Wald von 25 m (Baumlänge eines ausgewachsenen Baumes) erforderlich ist, um den Waldrand in seiner Funktion zu erhalten. Durch die dem Bebauungsplan folgende Bebauung und sich daraus ergebenden Ansprüchen wird der Wald zurückgedrängt und beeinträchtigt.</p> <p>Für das Heranrücken der Bebauung an den Waldrand von 11-16 m ist daher eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Waldbesitzers einzutragen. Die Notwendigkeit der Eintragung dieser Dienstbarkeit ergibt sich aus der Unfallgefahr und dem Gefahrenrisiko durch Einwirkungen fallender Äste, Bäume, bzw. möglicher Nachteile wie Feuchtigkeits- und</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine aktuelle Übersicht des Ökokontos wird der unteren Naturschutzbehörde übersandt.</p> <p>Der Hinweis zur Einhaltung eines Mindestabstandes von 25 m zum Wald wird zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich wird auf die bereits im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) getroffene Abwägung verwiesen:</p> <p><i>Das Bundeswaldgesetz und das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) geben keine verbindlich einzuhaltenden 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.</i></p> <p>Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit wird, sofern erforderlich, nach Aufstellung des Bebauungsplanes zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Waldbesitzer auf privatrechtlicher Basis geregelt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Schattenbildung, die sich aus der Nähe der Bebauung zum Waldrand ergeben.</p> <p>In der Planzeichenerklärung ist unter Ziffer 3. das Planzeichen für die Erläuterung „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ einzufügen. Ich bitte, die „Nachrichtliche Übernahme“ Nr. 1 in die „Nachrichtlichen Hinweise“ einzugliedern. Ich empfehle, die Überschrift „Örtliche Bauvorschriften“ um den Klammerzusatz „(§§ 56, <u>91</u>, 97 und 98 NBauO)“ zu ergänzen.</p>	<p>Die Hinweise werden befolgt und in der Planzeichnung ergänzt bzw. geändert.</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>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>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom, T-Com.</p>	<p>Die Hinweise der Deutschen Telekom AG zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) Otto-Lilienthal-Straße 23 28199 Bremen</p>	
<p>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 Grundstückes durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) aufzunehmen.</p> <p>Das betreffende Grundstück liegt im Einzugsbereich der Haltestellen „Heideweg“ und „Abzw. Bahnhof“. Die Haltestelle „Heideweg“ wird durch</p>	<p>Die Hinweise des VBN zur Anbindung des Plangebietes durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>die Linien 337 und 343 bedient, die beide vorrangig auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet sind. Die Haltestelle „Abzw. Bahnhof“ wird durch die Linien 340, 341 und 343 bedient. Durch die Linie 340 besteht eine Anbindung an das Oberzentrum Oldenburg sowie in Richtung Jaderberg und Varel. Die Linien 341 und 343 sind eher auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.</p>		
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>		
<p>In unserem Schreiben vom 07.10.2004 – Tla-759/04/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.</p>		<p>Die Hinweise des OOWV zur Trinkwasserversorgung des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

gemeinsame Stellungnahme von:

- Marina Bouda
- Hans-Werner Kruse
- Hans-Peter und Hannelore Witschel
Weißdornweg 2
26180 Rastede

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Marina Bouda</p> <p>Hans-Werner Kruse</p> <p>Hans-Peter und Hannelore Witschel</p> <p>Weißdornweg 2</p> <p>26180 Rastede</p>	
<p>Hiermit wenden wir uns gegen die Absicht der Gemeinde Rastede, im Rahmen der Erschließung des Baugebietes B-Plan 78A, Ostermoor, den Baustellenverkehr durch unsere Wohnstraße, Weißdornweg / Am Ostermoor, zu führen.</p> <p>Wir befürchten erhebliche Gefährdungen durch die pendelnden Baufahrzeuge und eine langfristige Lärmbelästigung, die unsere Wohnqualität mindert.</p>	<p>Die Hinweise der Bürger werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Planung wurde durch die Gemeinde bereits im Vorfeld die Anlage einer Baustellenzufahrt über den Meenheitsweg und den im Bebauungsplan als Fläche für das Regenrückhaltebecken festgelegten Bereich geprüft. Auf Grund des dort bereits bestehenden Regenrückhaltebeckens wäre eine entsprechende Befestigung für den Schwerlastverkehr jedoch nur unter erheblichem technischem Aufwand durchzuführen, so dass die Gemeinde sich entschlossen hat, die gesamte Erschließung über die bereits bestehenden Verkehrswege zu führen.</p> <p>Bei den angesprochenen Straßen (Weißdornweg, Am Ostermoor) handelt es sich um Gemeindestraßen, die nach ihrem Ausbauzustand (Befestigung, Straßenquerschnitt) für den zeitlich begrenzten Erschließungsverkehr geeignet sind. Die hierdurch ggf. entstehenden Beeinträchtigungen (Lärmimmissionen, Verkehrsgefährdungen) sind ebenfalls ausschließlich temporär zu sehen und dementsprechend zumutbar. Der Straßenzustand dieser Straßen wird vor Baubeginn dokumentiert, so dass Schäden, die durch den Baustellenverkehr entstehen, nicht zu Lasten der Anwohner zu beseitigen sind.</p>

Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 78A

Stand Januar 2005



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 Hinweise

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein Gewässer II. Ordnung des Entwässerungsverbandes Jade (Hahner Bäke), dessen Satzung zu beachten ist.
2. 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.
3. 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.

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

Vorlage-Nr.: 2005/032

freigegeben am 27.01.2005

GB 3**Datum: 27.01.2005**

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

31. Flächennutzungsplanänderung - Beachclub Nethen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.02.2005	Verwaltungsausschuss
Ö	01.03.2005	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 14.02.2005 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht durchzuführen.
4. Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes – Beachclub Nethen nebst Erläuterungsbericht wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 30.11.2004 (Beschlussvorlagen Nr. 2004/312) ist die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) in der Zeit vom 14.12.2004 bis 14.01.2005 durchgeführt worden. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage Nr. 1 beigelegt.

Wesentliche Anregungen und Bedenken wurden hinsichtlich der zu erwartenden Lärmimmissionen von den unmittelbaren Nachbarn Hein und König abgegeben. Daneben hat sich der östlich angrenzende Nachbar Luers hinsichtlich der geplanten Grenzbepflanzung mit einer Wallhecke und den daraus resultierenden Beeinträchtigungen seiner landwirtschaftlichen Flächen geäußert. Die Berücksichtigung dieser Stellungnahmen kann der Anlage 1 entnommen werden.

Weitere wesentliche Anregungen oder Bedenken, die zur Änderung der bisherigen Planung führten, haben sich nicht ergeben.

Die Verwaltung wird bis zum abschließenden Satzungsbeschluss durch den Rat am 1. März einen städtebaulichen und einen Erschließungsvertrag erarbeiten und zur Beratung vorlegen.

Nunmehr kann daher der Satzungsbeschluss gefasst werden, das Verfahren ist damit abgeschlossen.

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

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung	Satzungsbeschluss
X	X	X	1. März

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung

GEMEINDE RASTEDE

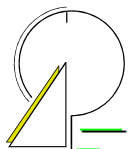
Landkreis Ammerland

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
Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	
<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>
Landwirtschaftskammer Weser-Ems Landwirtschaftsamt Oldenburg-Nord Am Röttgen 60 26655 Westerstede	
<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>
Straßenbauamt Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg	
<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
Anke König Hirtenweg 131 26180 Rastede-Nethen		
<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>	zu 1.)	<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.)	<p>Die Umfahungsstrecke 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>	zu 2.)	<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 im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: „Betriebsweg“ berücksichtigt.</p>
3.)	<p>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.</p>	zu 3.)	<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.</p>
4.)	<p>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 mir rechtliche Schritte vor.</p>	zu 4.)	<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 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.</p> <p>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</p>

Anregungen von Bürgern	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 Verkehrsschaussituationen. 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.) 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 vollständig eingezäunt.</p> <p>zu 6.) 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
Michael Hein Hirtenweg 131 26180 Rastede-Nethen	
<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 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 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>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>zu 1.) 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 Umfahungsstrecke 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.)	<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 Umfahungsstrecke berücksichtigt.</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.	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. Zur Berücksichtigung der Benutzer der Wasserskianlage wurden die hiervon ausgehenden Schallemissionen mit einem Schallleistungspegel von 80 dB(A) je Fahrer angesetzt. (Zum Vergleich: sehr lautes Sprechen wird mit einem Schallleistungspegel 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 Schallleistungspegel 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.
4.)	Wertminderung meines Haus- und Grundbesitzes Da das geplante Vorhaben keinen staatlichen/öffentlichen Betreiber hat,	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 Freizeitstätte deut

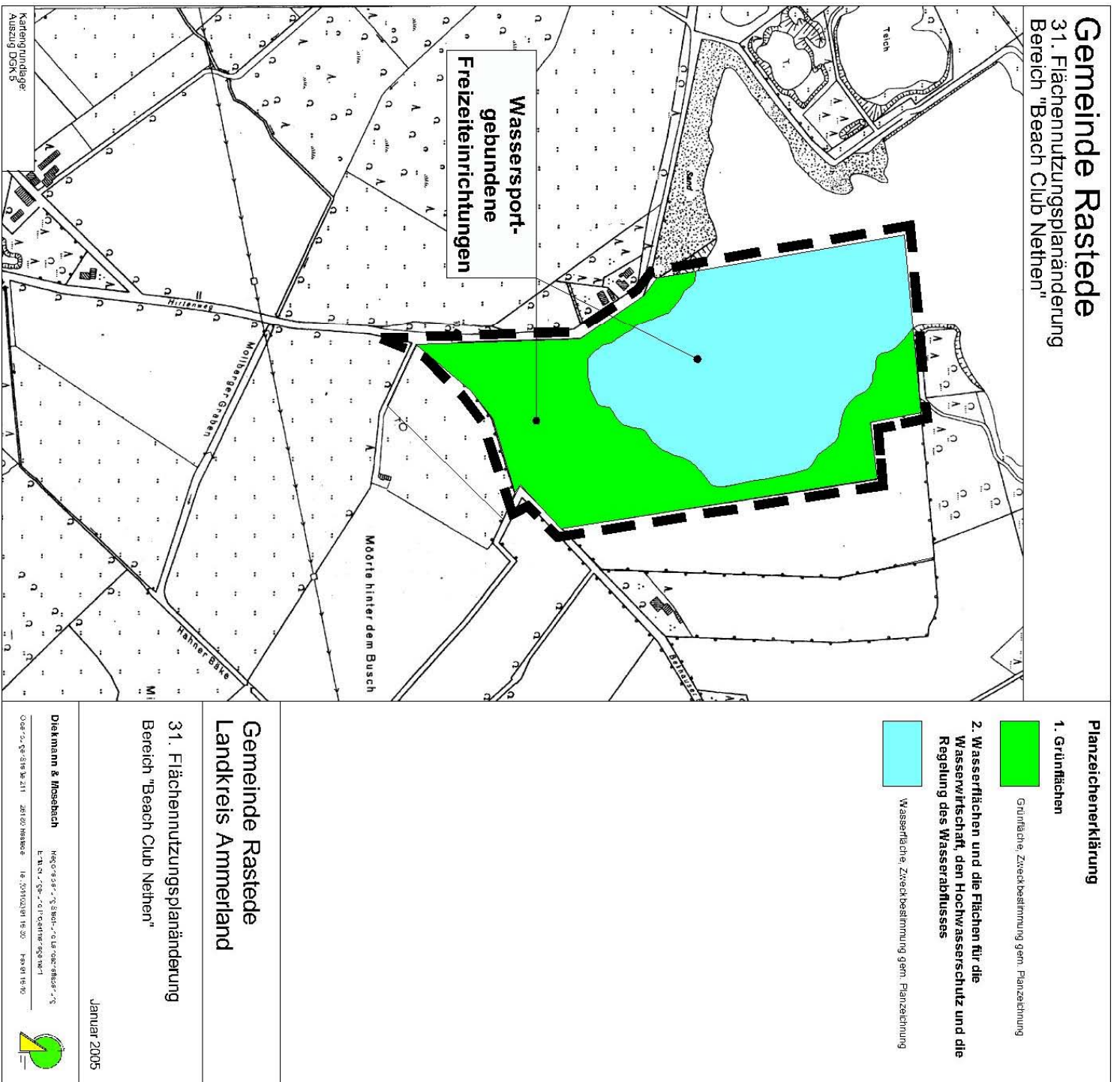
02.02.05

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>

Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
liegen. Mit anderen Worten: die geplante Wallhecke ist um weitere 2,40 m in Richtung Westen zu versetzen.		
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 Sicherungsinteresse berücksichtigt wird (z. B. durch Ausweisung eines nicht übersteigbaren Zau-nes 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 zu-künftig sichergestellt, dass die Bewirtschaftung der östlich angrenzenden Maisflächen durch den Freizeitbetrieb bzw. durch die Besucher der An-lage z. B. durch Betreten der Ackerflächen nicht beeinträchtigt werde. Diese allgemeinen Ausführungen können in dieser Form nicht akzeptiert wer-den. Es reicht nicht, die Verantwortung kurzerhand auf den Vorhabenträ-ger zu übertragen, zumal bekanntlich die Betreiber derartiger Anlagen oft sehr „kurzlebig“ sind. Daneben kann es Herrn Luers nicht zugemutet wer-den, ggf. langwierige gerichtliche Auseinandersetzungen mit dem künfti-gen Vorhabenträger zu führen, sofern dieser sich nicht an die „Sicher-stellungsverfügung“ hält. Die Befürchtungen des Herrn Luers sind in vol-lem Umfang nachvollziehbar: Im nördlichen Planbereich soll eine Liege-wiese entstehen. Wenn diese Liegewiese mehr oder weniger ohne jegli-che Abgrenzung in ein Maisfeld übergeht, lässt sich ohne große Phanta-sie 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 Ein-friedung, wobei es – auch aus Gründen der Landschaftsgestaltung – na-heliegend 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.	zu 2.)	<p>Der Hinweis zur Abgrenzung des Plangebietes von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird berücksichtigt. Vom Vorhabenträger wird zukünftig sichergestellt, dass eine Beeinträchtigung der landwirt-schaftlichen Nutzung durch die Besucher der Freizeitanlage, z. B. durch Betreten der Ackerflächen nicht stattfindet. Die Möglichkeit zur Festset-zung einer Zaunanlage als Einfriedung besteht im Rahmen der Bauleit-planung auf Grund der fehlenden Gesetzesgrundlage hierzu nicht. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wird die ordnungsgemäße Einfriedung des Plange-bietes sichergestellt.</p> <p>Im Bebauungsplan wird zur Abgrenzung zwischen den geplanten Park-platzflächen und den umliegenden Strukturen zur Vermeidung optischer Beeinträchtigung sowie zur Einbindung in das Landschaftsbild eine ortsty-pische Wallhecke vorgesehen. Die Anlage einer Wallhecke zwischen unterschiedlich genutzten Grünflächen (geplante Liegewiese, landwirt-schaftliche Nutzfläche) ist nicht erforderlich und auf Grund der knappen, zur Verfügung stehenden Flächen in diesem Bereich nicht sinnvoll.</p>
3.) Herr Luers hat schließlich eingewendet, dass es bereits jetzt zu Absa-ckungen gekommen ist, die über die Grundstücksgrenze zu seiner Acker	zu 3.)	Im Rahmen des Bebauungsplanes wird der Bereich unmittelbar an der Grundstücksgrenze als Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Liegewie

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>



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

Vorlage-Nr.: 2005/031

freigegeben am 27.01.2005

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 27.01.2005

Bebauungsplan Nr. 83 - Beachclub Nethen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.02.2005	Verwaltungsausschuss
Ö	01.03.2005	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 14.02.2005 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht vorzunehmen.
4. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 83 – Beachclub Nethen als Satzung nebst Begründung wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 30.11.2004 (Vorlage 2004/311 A) ist die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 14.12.2004 bis 14.01.2005 durchgeführt worden. Außerdem hat auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) stattgefunden. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage Nr. 1 beigelegt.

Wesentliche Anregungen und Bedenken wurden hinsichtlich der zu erwartenden Lärmimmissionen von den unmittelbaren Nachbarn Hein und König abgegeben. Daneben hat sich der östlich angrenzende Nachbar Luers hinsichtlich der geplanten Grenzbepflanzung mit einer Wallhecke und den daraus resultierenden Beeinträchtigungen seiner landwirtschaftlichen Flächen geäußert. Die Berücksichtigung dieser Stellungnahmen kann der Anlage 1 entnommen werden.

Weitere wesentliche Anregungen oder Bedenken, die zur Änderung der bisherigen Planung führten, haben sich nicht ergeben.

Die Verwaltung wird bis zum abschließenden Satzungsbeschluss durch den Rat am 1. März einen städtebaulichen- und einen Erschließungsvertrag erarbeiten und zur Beratung vorlegen.

Nunmehr kann daher der Satzungsbeschluss gefasst werden, das Verfahren ist damit abgeschlossen.

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

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung	Satzungsbeschluss
X	X	X	1. März

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

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

GEMEINDE RASTEDE

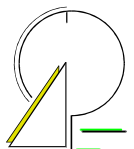
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 83 „Beachclub Nethen“

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. Entwässerungsverband Jade
Franz-Schubert-Straße 31
26919 Brake
3. 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
Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	
<p>Meine Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass über die Anträge auf Ausnahmegenehmigung nach § 28 a Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für die Beseitigung des im Plangebiet vorhandenen geschützten Biotops und auf Befreiung nach § 62 BNatSchG für die Umsiedlung des geschützten Sonnentaus frühestens im Januar 2005 entschieden wird.</p> <p>Zur Sicherung der Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes ist eine Grunddienstbarkeit einzutragen, deren Inhalt mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.</p> <p>Mein Gesundheitsamt bittet aus Gründen der Wasserhygiene, die Freizeitanlage an die öffentliche Abwasserentsorgung der Gemeinde Rastede anzuschließen.</p> <p>Meine Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass in Anbetracht des Saisonbetriebes des Vorhabens eine dezentrale Abwasserreinigungsanlage erhebliche Probleme erwarten lässt. Das anfallende Abwasser ist auch gemäß Satzung der Gemeinde Rastede der zentralen Kläranlage zuzuführen. Nur wenn dieses nicht möglich ist, kann das anfallende Abwasser in einer abflusslosen Grube gesammelt und bedarfsgerecht zur zentralen Kläranlage gefahren werden.</p> <p>Der Sandtransport des Rasteder Sandkontors erfolgt über den Hirtenweg. Im Bereich des Grundstückes Hirtenweg 133 (Hein) soll dieser Weg nach Nordosten bis an die Wasserlinie hin verschwenkt werden. Die Standsicherheit des Ufers darf durch den Betrieb der Anlage nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Mein Gesundheitsamt weist auch darauf hin, dass der „Bekhauser Esch“, über den die verkehrliche Erschließung erfolgen soll, in einem Teilbereich zwischen Autobahn und Freizeitgelände nur mit Rollsplitt befestigt ist. In der wärmeren trockenen Jahreszeit können so Staubimmissionen mit Nachteilen für die Anwohner dieses Straßenbereiches entstehen. In der weiteren Planung bitte ich deshalb nochmals sicherzustellen, dass eine</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ersatzfläche wird über eine Grunddienstbarkeit abgesichert.</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 angesprochene Betriebsweg ist bereits fertig gestellt. Eine Beeinträchtigung des Uferbereiches erfolgt nicht.</p> <p>Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Hirtenweg. Die Zufahrt zum Badesee über den Bekhauser Esch, abzweigend von der Wilhelmshavener Straße ist verkehrsrechtlich nur für Anlieger zulässig. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist demnach von hieraus nicht zu erwarten. Die angesprochene Rollsplittfahrbahn wird bituminös abgedeckt, so dass eine Staubentwicklung unterbunden wird.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>nachteilige Beeinflussung der Anwohner durch Stäube nicht zu besorgen ist.</p> <p>Ich bitte, die „Nachrichtliche Übernahme“ Nr. 1 in die „Nachrichtlichen Hinweise“ einzugliedern.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</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. Die verbindliche Festsetzung einer Einfriedung in Form eines Zaunes ist im Rahmen der Bauleitplanung 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 geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 bestehen seitens des Straßenbauamtes weiterhin keine Bedenken, wenn die verkehrliche Erschließung wie gemäß Punkt 5.0 der Begründung vorgesehen ausschließlich über die Gemeindestraße „Bekhauser Esch“ und „Hirtenweg“ in Richtung Süden (Nethen) erfolgt.</p>	<p>Der Hinweis des Straßenbauamtes wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung des Plangebietes ist entsprechend dem Punkt 5.0 der Begründung ausschließlich über den „Bekhauser Esch“ und den „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.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake	
<p>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.</p>	<p>Die Hinweise des OOWV zur Trinkwasserversorgung sowie zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und 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>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>	<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. 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
Anke König Hirtenweg 131 26180 Rastede-Nethen		
<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.)	<p>Die Umfahungsstrecke 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>	zu 2.)	<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 im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: „Betriebsweg“ berücksichtigt.</p>
3.)	<p>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.</p>	zu 3.)	<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.</p>
4.)	<p>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 mir rechtliche Schritte vor.</p>	zu 4.)	<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 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.</p> <p>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</p>

Anregungen von Bürgern	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 Verkehrsschaussituationen. 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.) 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 vollständig eingezäunt.</p> <p>zu 6.) 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
Michael Hein Hirtenweg 131 26180 Rastede-Nethen	
<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 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 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 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>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>zu 1.) 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 Umfahungsstrecke 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 festgelegten Umfahungsstrecke 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. Es wurde nicht berücksichtigt, welchen Lärm „schreiende“ bzw. „kreischende“ Kinder beim Start in eine Wasserskifahrt verursachen.	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. Zur Berücksichtigung der Benutzer der Wasserskianlage wurden die hiervon ausgehenden Schallemissionen mit einem Schallleistungspegel von 80 dB(A) je Fahrer angesetzt. (Zum Vergleich: sehr lautes Sprechen wird mit einem Schallleistungspegel 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 Schallleistungspegel 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.
4.)	Wertminderung meines Haus- und Grundbesitzes Da das geplante Vorhaben keinen staatlichen/öffentlichen Betreiber hat,	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 Freizeitstätte deut

Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
<p>5.)</p> <p>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. Denn am Rande von Sportstätten, Badeanstalten und Feriengebieten fallen nachweislich die Grundstücks- und Immobilienpreise. Diese Wertminderung kann ich nicht hinnehmen, ich beantrage hiermit Schadenersatz (ggf. Schätzung durch Sachverständige) und behalte mir rechtliche Schritte vor.</p> <p>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 begehbare Uferzonen zu gelangen, wobei es zu einer erhöhten Lärm- und Umweltbelastung kommt, welches mich demzufolge höchst unangenehm betreffen wird.</p> <p>Ich bitte, diese Bedenken und Anregungen zu prüfen und beim weiteren Vorgehen zu berücksichtigen, um mich vor körperlichem und materiellem Schaden zu bewahren.</p>	zu 5.)	<p>lich. Durch die Errichtung der Freizeitanlage „Beach Club Nethen“ wird diesem ablesbaren öffentlichen Interesse Rechnung getragen.</p> <p>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 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 bereits zum Teil bereits zu Beeinträchtigungen der Anlieger. Mit der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt eine Koordinierung der unterschiedlichen Belange, 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>Ulrich Luers OT: Bekhausen Bekhauser Esch 47 26180 Rastede</p> <p><u>über:</u> Notar Arend Nutzhorn Bahnhofstraße 8 26122 Oldenburg</p>		
<p>Wir zeigen Ihnen hiermit an, dass wir die Vertretung des Herrn Ulrich Luers, Bekhauser Esch 47, 26180 Rastede, übernommen haben.</p> <p>Der aktuelle Planentwurf nebst amtlicher Begründung liegt uns ebenso</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>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
liegen. Mit anderen Worten: die geplante Wallhecke ist um weitere 2,40 m in Richtung Westen zu versetzen.	
<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 Sicherungsinteresse berücksichtigt wird (z. B. durch Ausweisung eines nicht übersteigbaren Zau-nes 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 zu-künftig sichergestellt, dass die Bewirtschaftung der östlich angrenzenden Maisflächen durch den Freizeitbetrieb bzw. durch die Besucher der An-lage z. B. durch Betreten der Ackerflächen nicht beeinträchtigt werde. Diese allgemeinen Ausführungen können in dieser Form nicht akzeptiert wer-den. Es reicht nicht, die Verantwortung kurzerhand auf den Vorhabenträ-ger zu übertragen, zumal bekanntlich die Betreiber derartiger Anlagen oft sehr „kurzlebig“ sind. Daneben kann es Herrn Luers nicht zugemutet wer-den, ggf. langwierige gerichtliche Auseinandersetzungen mit dem künftigen Vorhabenträger zu führen, sofern dieser sich nicht an die „Sicher-stellungsverfügung“ hält. Die Befürchtungen des Herrn Luers sind in vol-lem Umfang nachvollziehbar: Im nördlichen Planbereich soll eine Liege-wiese entstehen. Wenn diese Liegewiese mehr oder weniger ohne jegli-che Abgrenzung in ein Maisfeld übergeht, lässt sich ohne große Phanta-sie 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 Ein-friedung, wobei es – auch aus Gründen der Landschaftsgestaltung – na-heliegend 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.) Der Hinweis zur Abgrenzung des Plangebietes von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird berücksichtigt. Vom Vorhabenträger wird zukünftig sichergestellt, dass eine Beeinträchtigung der landwirt-schaftlichen Nutzung durch die Besucher der Freizeitanlage, z. B. durch Betreten der Ackerflächen nicht stattfindet. Die Möglichkeit zur Festset-zung einer Zaunanlage als Einfriedung besteht im Rahmen der Bauleit-planung auf Grund der fehlenden Gesetzesgrundlage hierzu nicht. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wird die ordnungsgemäße Einfriedung des Plange-bietes sichergestellt.</p> <p>Im Bebauungsplan wird zur Abgrenzung zwischen den geplanten Park-platzflächen und den umliegenden Strukturen zur Vermeidung optischer Beeinträchtigung sowie zur Einbindung in das Landschaftsbild eine ortsty-pische Wallhecke vorgesehen. Die Anlage einer Wallhecke zwischen unterschiedlich genutzten Grünflächen (geplante Liegewiese, landwirt-schaftliche 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 Absa-ckungen gekommen ist, die über die Grundstücksgrenze zu seiner Acker</p>	<p>zu 3.) 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>

Gemeinde Rastede
Bebauungsplan Nr. 83, Entwurf
"Beach Club Nethen"



Planzeichenerklärung





1. Maß der baulichen Nutzung

GR ≤ 50 m² maximal zulässige Grundfläche (GR), z. B. GR ≤ 50 m²
II Zahl der Vollgeschosse, z. B. II
GH ≤ 7,00m maximal zulässige Gebäuhöhe ≤ 7,00 m
(Bezugspunkte s. textliche Festsatzung Nr. 6)



2. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise (s. textl. Festsatzung 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. Wasserrflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

 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
 Ungrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: geschützte Wallhecke gem. § 53 NBNatG

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 Hinweise

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 83 „Beach Club Nethen“ befinden sich gem. § 33 NNatG geschützte Wallhecken.
2. 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.

3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

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

Vorlage-Nr.: 2005/038

freigegeben am 01.02.2005

GB 3

Datum: 01.02.2005

Sachbearbeiter/in: Ammermann, Hans-Hermann

Ortsumgehung/Entlastungsstraße in Rastede

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	01.03.2005	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt die Kosten für die Erstellung eines Verkehrsmodells Rastede-Ortskern zu ermitteln und die Vergabe vorzubereiten.

Sach- und Rechtslage:

Die SPD-Fraktion hat den in der Anlage beigefügten Antrag gestellt.

Aus Sicht der Verwaltung haben dieser Antrag und auch vorhergehend gestellte Anträge den Hintergrund gehabt, dass das zunehmende Verkehrsaufkommen in bestimmte Bahnen gelenkt und die Belastung einzelner, stark frequentierter Straßen reduziert werden soll.

Bei all diesen „Einzelanträgen“ besteht die Gefahr, dass Probleme von einem Ort zum anderen verschoben werden und der gute Ansatz der optimalen Verkehrsverlagerung wieder verloren ginge.

Für den Bahnübergang Raiffeisenstraße wurde vom Ingenieurbüro Schwerdhelm & Tjardes ein Verkehrsmodell für die erhöhten Zugfolgen durch den Jade-Weser-Port erarbeitet. Ein ähnliches Modell wurde auch im Zusammenhang mit der Erstellung des Verkehrsentwicklungsplanes Rastede erstellt.

Die Verwaltung schlägt daher vor, dass für die verschiedensten alternativen Trassen erneut ein Verkehrsmodell in Auftrag gegeben wird, um in diesem Zusammenhang auch die möglichen Auswirkungen auf die Knoten Raiffeisenstraße/August-Brötje-Straße, Raiffeisenstraße/Oldenburger Straße/Kleibroker Straße, Bahnhofstraße/Oldenburger Straße sowie Schloßstraße/Oldenburger Straße darstellen zu können. Für die alternativen Trassen könnten dann auch die Auswirkungen bei höhengleichen oder höhenungleichen Kreuzungen mit der Bahn ermittelt und als Verkehrsmodell dargestellt werden.

Nach Vorlage dieser Daten könnte eine zukunftsorientierte Entscheidung für die Veränderung von Knoten oder Neuanlage von Trassen oder Umbauten von Trassen diskutiert und beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Erstellung des Verkehrsmodells und die anschließende Erstellung eines Linienentwurfes ist mit Kosten von ca. 20.000 € zu rechnen.

Anlagen:

Antrag der SPD-Fraktion vom 27.01.2005

Sozialdemokratische Partei Deutschlands

SPD-Fraktion

im Rat der Gemeinde Rastede

Herrn
Bürgermeister Dieter Decker
Sophienstraße 27

26180 Rastede



Rüdiger Kramer, Vorsitzender
Am Hankhauser Busch 32
26180 Rastede
Tel. 04402/8 11 65
mobil 0170-2380215
e-mail: ruedigerkramer@t-online.de

Rastede, 27.01.2005

Ortsumgehung / Entlastungsstraße in Rastede

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Decker,

nachfolgenden Antrag übersenden wir mit der Bitte um Berücksichtigung:

„Die zuständigen Gremien mögen beschließen:

- a. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Entlastung der Raiffeisenstraße im Hauptort Rastede umgehend mit der Planung einer Ortsumgehung zu beginnen. Dabei sollte versucht werden, eine neue Trasse längs der Autobahn in nördliche Richtung zu führen und dann zur Oldenburger Straße weiterzuleiten. Die Umgehung könnte in Höhe des nördlich der Oldenburger Straße gelegenen Gehölzes in die Oldenburger Straße münden.
- b. Gleichzeitig sollte die Kreuzungssituation Raiffeisenstraße / Oldenburger Straße / Kleibroker Straße neu überplant werden.“

Begründung:

Der Verkehrsentwicklungsplan Rastede vom 25.01.2001 belegt die Häufigkeit der täglichen Verkehrsbewegungen in der Gemeinde Rastede.

- a. Danach fahren auf der Raiffeisenstraße in Rastede bereits im Jahre 2000 täglich 12.200 Fahrzeuge. Die Prognose für 2015 beläuft sich auf 14.350 Fahrzeuge.

Die Situation in der Raiffeisenstraße ist bereits jetzt unhaltbar. Die zukünftige Inbetriebnahme des Jade-Weser-Ports in Wilhelmshaven wird zu einer weiteren Verschärfung beitragen, zumal es durch den damit zu erwartenden erhöhten Bahnverkehr zu zusätzlichen Schließzeiten der Bahnübergänge in erheblichem Umfang kommen wird. Deshalb ist es an der Zeit, endlich Nägel mit Köpfen zu machen und nicht nur über eine Ortsumgehung nachzudenken, sondern sie auch planerisch anzugehen.

Geht man davon aus, dass auf der B 211 in Loy im Jahre 2000 täglich 10.650 Kfz fahren und es im Jahre 2015 13.150 Fahrzeuge sein werden, also über 1000 Fahrzeuge weniger als auf der Raiffeisenstraße, und dort richtigerweise eine Ortsumgehung geplant ist, dann muss dies erst recht für die Raiffeisenstraße gelten, zumal dort eine weitaus dichtere Bebauung als in Loy vorhanden ist.

Die SPD-Fraktion schlägt vor, eine neue Trasse längs der Autobahn zu führen und dann nach einigen hundert Metern Richtung Oldenburger Straße abzuknicken.

Hier nur einige Vorteile, die die neue Strecke mit sich bringen würde:

1. Durch die Trasse längs der Autobahn werden bereits vorhandene Anlieger nicht zusätzlich beeinträchtigt.
 2. Der tägliche Durchgangsverkehr wird sich auf der Raiffeisenstraße erheblich vermindern.
 3. Durch die Reduzierung des Durchgangsverkehrs auf der Raiffeisenstraße wird sich der tägliche Zielverkehr zu den dort ansässigen Einzelhandelsgeschäften leichter und gefahrloser abwickeln.
 4. Der Schwerverkehr und die Gefahrguttransporte in Richtung Liethe werden von der Raiffeisenstraße genommen. Gleiches gilt für die Wiefelsteder Straße in Hahn.
 5. Die Bahn kann durch die neue Trasse weitläufig über- oder unterquert werden.
 6. Das Industriegebiet Liethe lässt sich besser erschließen.
 7. Wer in die Wohngebiete will, kann dies in Hostemost auch von der Umgehungsstraße aus. Dies reduziert wiederum den Verkehr auf der Raiffeisenstraße.
- b. Das o.a. Verkehrsgutachten weist darauf hin, dass eine optimale Lenkung und Abwicklung der Verkehrsströme auf dem vorhandenen Netz anzustreben ist. Gerade der Knotenpunkt Raiffeisenstraße / Oldenburger Straße / Kleibroker Straße wird auch zukünftig der Knotenpunkt sein, der die Verkehr in Rastede vorwiegend abwickeln muss. „Hier ist zu einer optimalen Lösung, gerade auch im Hinblick auf die starke Beziehung zwischen dem südlichen Teil der Oldenburger Straße und der Raiffeisenstraße, zu kommen. Eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit in Bezug auf den Bau eines Kreisverkehrsplatzes erscheint sinnvoll“, so die Gutachter.

Auch wenn immer wieder versucht wird, die Lichtzeichenanlage an besagter Kreuzung optimal einzustellen, so zeigt doch die tägliche Nutzung der Kreuzung, dass Handlungsbedarf besteht. Geht man davon aus, dass durch die neuen Wohngebiete im Hauptort Rastede zusätzliches Verkehrsaufkommen in diesem Bereich entstehen wird, so wird die Angelegenheit umso dringlicher. Deshalb sollte die Planung einer Kreisverkehrsanlage an diesem Knotenpunkt mit angegangen werden.

Mit freundlichen Grüßen


Rüdiger Kramer

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

Vorlage-Nr.: 2005/039

freigegeben am 01.02.2005

GB 3

Datum: 01.02.2005

Sachbearbeiter/in: Ammermann, Hans-Hermann

Energieeinsparpotentiale in kommunalen Einrichtungen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	01.03.2005	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, ein Konzept für die Darstellung von Energieeinsparpotentialen in kommunalen Einrichtungen zu erstellen. Über die weiteren Schritte wird nach Vorlage des Konzeptentwurfes entschieden.

Sach- und Rechtslage:

In der Anlage ist der Antrag der CDU-FDP-Gruppe bezüglich der Energieeinsparpotentiale in kommunalen Einrichtungen beigelegt.

Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich nicht nur angesichts steigender Energiepreise, sondern insbesondere auch wegen der Schonung der endlichen Ressourcen um ein wichtiges Aufgabenfeld der Gemeinde.

Ein erster Versuch zur Reduzierung des Energieverbrauchs für Gas, Wasser, Abwasser und Strom soll entsprechend dem 50/50-Modell im Rathaus und in der KGS in 2005 als Pilotprojekt durchgeführt werden.

Aufgrund fehlender Arbeitskapazitäten war es bisher leider nicht möglich ein umfassendes Energiekonzept zu erstellen. Im Rahmen der vorhandenen Personalkapazitäten werden zur Zeit lediglich die Energieverbräuche erfasst.

Zur Energieeinsparung sind verschiedene Schritte mindestens notwendig:

- Ermittlung der Gebäudesubstanz und Bewertung nach einem Maßstab für den spezifischen Energieverbrauch
- Bewertung der Gebäudesubstanz aus energetischer Sicht und Erstellung von Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen
- Erfassung aller Verbrauchsdaten und Korrektur über die sogenannte Gradtagszahl

Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich aus personellen Gründen nur die Verbrauchserfassung und das Modell 50/50 realisieren. Darüber hinaus gehende Ermittlungen und Bewertungen müssten von externen Büros durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Z. Zt. keine

Anlagen:

Antrag der CDU/FDP-Gruppe vom 24. Januar 2005

GEMEINDE RASTEDE			
Eing. 28. Jan. 2005			
HVB	FB	STS	GB

Gemeinde Rastede
Herrn Bürgermeister
Dieter Decker
Sophienstraße 27

26180 Rastede

Rastede, 24. Januar 2005

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Decker,

hiermit stellt die CDU/FDP-Gruppe im Rat der Gemeinde Rastede über den Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen folgenden Antrag:

Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt,

- zu prüfen, inwieweit Energieeinsparpotentiale in kommunalen Einrichtungen zu erzielen sind,***
- mit welchen Kosten mögliche energieeinsparende Maßnahmen verbunden sind und***
- welche Fördermaßnahmen für einzelne Projekte in Anspruch genommen werden können.***

Begründung:

Laut Aussage der Internationalen Energie-Agentur (IEA) wird sich der Energieverbrauch bis zum Jahr 2030 um voraussichtlich bis zu 59% erhöhen. Dies bedeutet nicht nur eine Verknappung der Energie, sondern auch eine erhebliche Preissteigerung für alle Energieträger.

Der örtliche Energieversorger EWE hat zwischenzeitlich angekündigt, seine Preise drastisch zu erhöhen. Für den kommunalen Haushalt stellen die Energiekosten eine finanzielle Belastung dar, somit ist es geboten, diese Kosten zu überdenken und nach Einspareffekten zu suchen.

Mit freundlichen Gruß

gez.
Hans-Dieter Röben

gez.
Evelyn Fisbeck