

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Einladung

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich

Sitzungstermin: Montag, 20.06.2005, 16:00 Uhr

Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 17.06.2005

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.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 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 30.05.2005
- TOP 4 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 - Gewerbegebiet Ipwege (Schafjückenweg)
Vorlage: 2005/110
- TOP 5 Bebauungsplan Nr. 68 c - Gewerbegebiet Brombeerweg
Vorlage: 2005/112
- TOP 6 Bebauungsplan Nr. 57 - Wahnbek - Wapelstraße
Vorlage: 2005/111
- TOP 7 Bebauungsplan 63 E - Wahnbek - Hohe Brink
Vorlage: 2005/113
- TOP 8 Aufstellung einer Innenbereichssatzung an der Butjadinger Straße
Vorlage: 2005/129

TOP 9 Anfragen und Hinweise

TOP 10 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.: 2005/110

freigegeben am 18.05.2005

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 08.06.2005

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 - Gewerbegebiet Ipwege (Schafjückenweg)

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	20.06.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	21.06.2005	Verwaltungsausschuss
Ö	05.07.2005	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 20.06.2005 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 66 – Gewerbegebiet Ipwege (Schafjückenweg) wird als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung vom 19.04.2005 (Vorlage 2005/073) beschlossen, die öffentliche Auslegung und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange für die Dauer eines Monats durchzuführen. Diese fanden in der Zeit vom 03.05. bis 03.06.2005 statt. Wesentliche Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Verwaltungsseitig wird nunmehr vorgeschlagen, die abschließende Abwägung zu treffen und den Satzungsbeschluss zu fassen.

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

Übersicht über den Verfahrensstand:

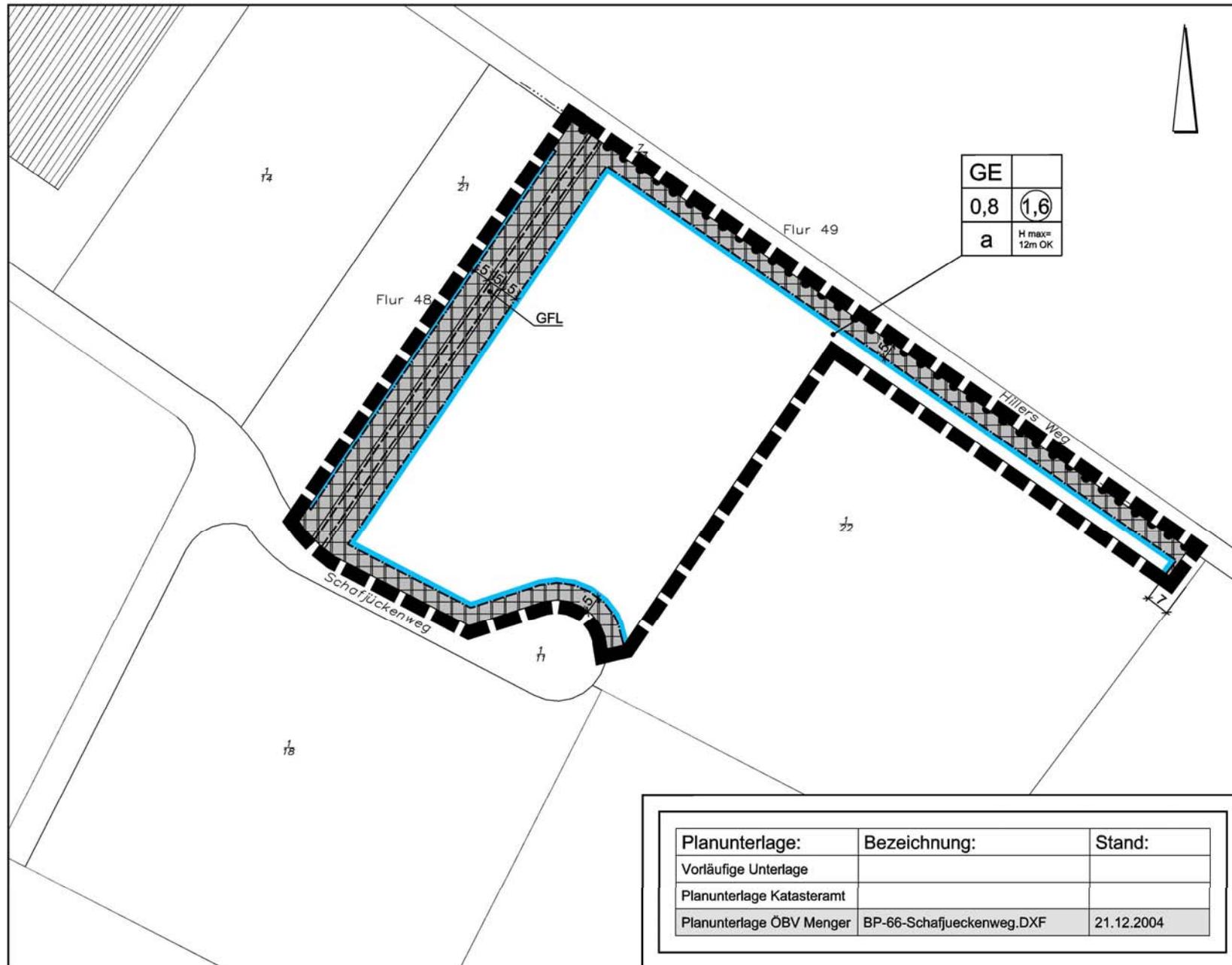
Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Auslegung/ Trägerbeteiligung	Satzungs- beschluss
X	X	X	05.07.2005

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

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



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

1,6

Geschoßflächenzahl

0,8

Grundflächenzahl

H max=
12m OK

Höhe baulicher Anlagen über Gelände

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche

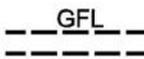
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

15. Sonstige Planzeichen



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



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 Fahrbahnmittle 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, Schotterrassen, 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.

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.

Bebauungsplan Nr. 66 „Schafjückenweg“ - 1. Änderung der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
1	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Außenstelle Oldenburg - Postfach 2443 26014 Oldenburg	04.05.2005	Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 bestehen keine Bedenken, da die Belange der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Außenstelle Oldenburg – nicht berührt werden.		Nein
2	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Rosenstraße 13b 26122 Oldenburg	17.05.2005	Seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind ebenfalls nicht vorzubringen. Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer Ausfertigung der Planunterlagen.	Nach Abschluss des Verfahrens werden dem Gewerbeaufsichtsamt die Planunterlagen zugesendet.	Nein
3	Polizeikommissariat Westerstede Wilhelm-Geiler-Straße 12 26655 Westerstede	13.05.2005	Aus verkehrlicher Sicht werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.		Nein
4	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer 26015 Oldenburg	31.05.2005	Nach Durchsicht der uns zugesandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft gegen das Planungsvorhaben keine Bedenken bestehen.		Nein
5	PLEdoc GmbH Postfach 10 29 39 45029 Essen	02.05.2005	Wie danken Ihnen für Ihre Benachrichtigung und teilen Ihnen mit, dass die oben genannten Maßnahmen die Versorgungsanlagen der nachstehenden aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber nicht berühren. E.ON Ruhrgas AG, Essen E.ON Ruhrgas Transport AG & CO. KG, Essen Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & CO. KG, Straelen Gaswerk Philippsburg GmbH, Essen KGN Kommunalgas Nordbayern GmbH, Bamberg Interoute, i-21 Germany GmbH, Frankfurt am Main Megal GmbH, Mittel-Europäische Gasleitungsgesell		Nein

Bebauungsplan Nr. 66 „Schafjückenweg“ - 1. Änderung der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung PLEdoc GmbH		<p>schaft, Essen Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & CO. KG (NETG), Haan Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</p> <p>Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden, oder sollte der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen wesentlich überschreiten so bitten wir, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>		
6	OOVV Postfach 1363 26913 Brake	28.04.2005	<p>In unserem Schreiben vom 08.03.2005 – Tla-225/05/Go- 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>Stellungnahme vom 08.03.2005</p> <p>Durch das Bebauungsgebiet führt eine Versorgungsleitung DN 150 und DN 200. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossenen Fahrbahndecke überbaut werden.</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 Beachtung der DIN 1998 Punkt 5 sowie des DVGW Arbeitsblattes W 403 wird gebeten.</p> <p>Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOVV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funkti</p>	<p>Die genannten Versorgungsleitungen wurden in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen verlegt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	Nein

Bebauungsplan Nr. 66 „Schafjückenweg“ - 1. Änderung der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung OOWV		<p>on gestört werden, haben wir gegen den oben genannten Antrag keine Bedenken.</p> <p>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Planausschnitt ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper, Tel.: 04488/845211, von unserer Betriebsstelle in Westerstede in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens wird dem OOWV der rechtskräftige Plan nebst Begründung zugesendet.</p>	
8	Landkreis Ammerland Amt für Kreisentwicklung Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	03.06.2005	<p>Gegen die o. g. Planung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Ich bitte aber, auf der Planzeichnung einen Hinweis auf die BauNVO 1990 aufzunehmen.</p>	Die Anregung wird berücksichtigt.	Ja
9	Landwirtschaftskammer Weser-Ems Postfach 1343 26643 Westerstede	30.05.2005	<p>Aus landwirtschaftlicher Sicht werden keine Bedenken gegen die o.g. Planung vorgebracht.</p> <p>Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird aus landwirtschaftlicher Sicht als ausreichend angesehen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Nein

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

Vorlage-Nr.: 2005/112

freigegeben am 18.05.2005

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 13.06.2005

Bebauungsplan Nr. 68 c - Gewerbegebiet Brombeerweg

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	13.06.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	21.06.2005	Verwaltungsausschuss
Ö	05.07.2005	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 20.06.2005 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 68 C – Gewerbegebiet Brombeerweg als Satzung nebst Begründung wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung vom 19.04.2005 (Vorlage 2005/076) beschlossen, die öffentliche Auslegung und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Diese fanden in der Zeit vom 03.05. bis 03.06.2005 statt.

Der Niedersächsische Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr sowie der Landkreis haben Bedenken hinsichtlich einer aus ihrer Sicht notwendigen Linksabbiegespur. Die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises teilt diese Bedenken jedoch derzeit nicht. Es wird daher vorgeschlagen, mit dem Bau einer Linksabbiegespur von der Oldenburger Straße in den Brombeerweg so lange zu warten, bis sich die verkehrliche Notwendigkeit ergibt, bzw. wenn, bedingt durch die neu angesiedelten Betriebe, sich eine solche Abschätzung ergibt.

Weitere wesentliche Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht. Verwaltungsseitig wird nunmehr vorgeschlagen, die abschließende Abwägung zu treffen, um den Satzungsbeschluss zu fassen.

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

Übersicht über den Verfahrensstand:

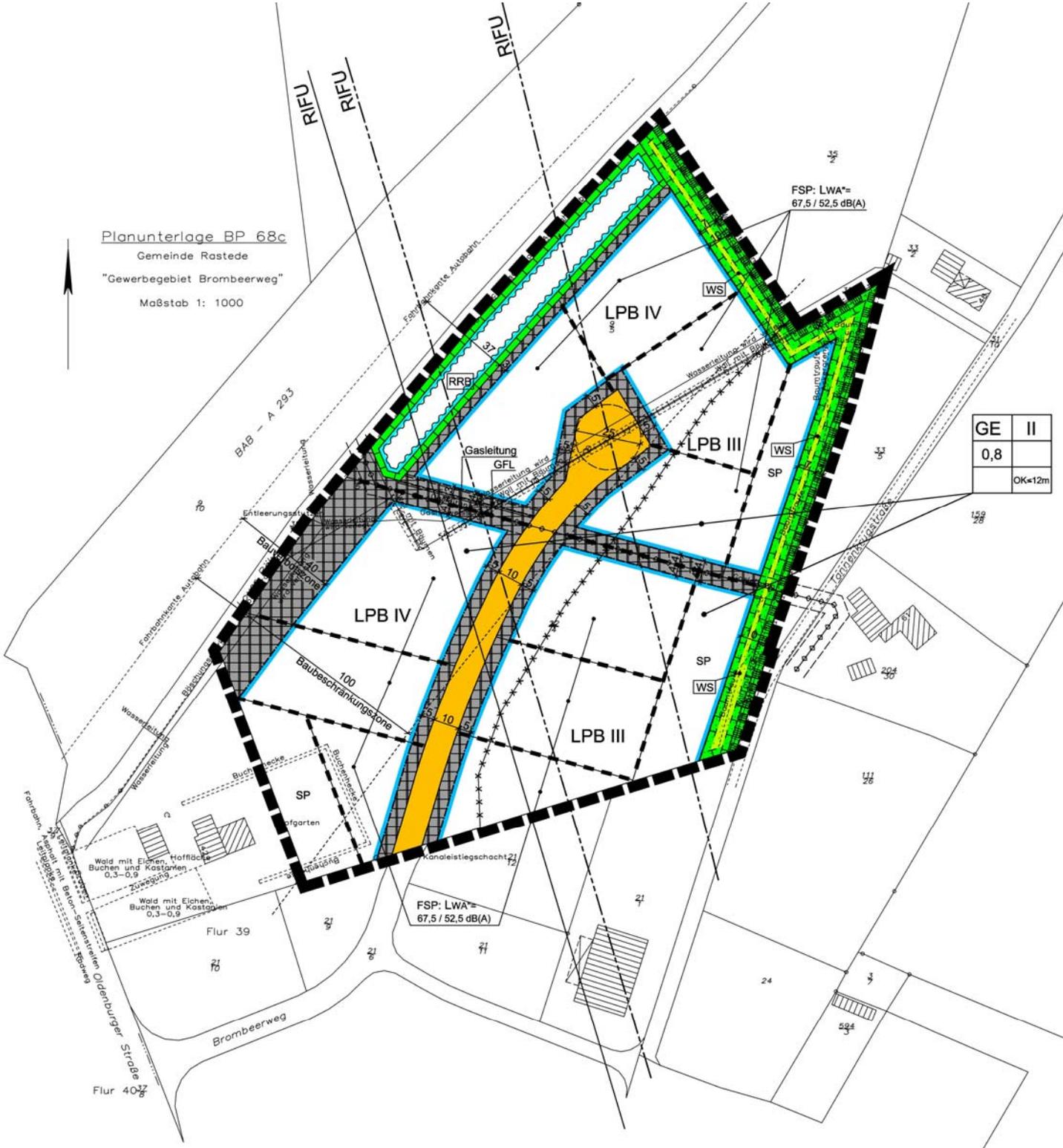
Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Auslegung/ Trägerbeteiligung	Satzungs- beschluss
X	X	X	05.07.2005

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

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



Planunterlage BP 68c
 Gemeinde Rastede
 "Gewerbegebiet Brombeerweg"
 Maßstab 1: 1000

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	
FSP: LWA ⁺ 65 / 50 dB(A) tags / nachts	Immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel pro m ² tags /nachts
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
	Abgrenzung unterschiedlicher Schalleistungspegel
SP	Innerhalb dieser Zonen sind Betriebe und Anlagen zulässig, die die benachbarte Nutzung nicht wesentlich stören (s. textliche Festsetzung § 7)
LPB III	Lärmpegelbereich III
	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-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-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), Aufschüttungen 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> | Stechhölze | <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Lonicera periclymenum</i> | Waldgeißblatt | <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
| <i>Prunus padus</i> | Vogelkirsche | | |
- § 6 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.
- § 7 Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete werden gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Eigenschaften der Betriebe in Teilflächen gegliedert. In den jeweiligen Teilflächen dürfen nur solche Anlagen und Betriebe errichtet werden, durch die der jeweils zeichnerisch festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² nicht überschritten wird.

Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungswerte, zeitliche Begrenzungen der Emissionen sowie andere Schallpegelminderungen können in Form eines Schirmwertes D_z (*Der Schirmwertes D_z ist eine Pegeldifferenz, die aufgrund der genannten Schallpegelminderungen dem Wert des Flächenschalleistungspegels an den maßgebenden Aufpunkten zugerechnet werden kann.*) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Für die nicht kontingentierten Flächen (SP) wird folgende Festsetzung getroffen:

Innerhalb dieser Zonen sind Betriebe und Anlagen zulässig, die die benachbarte Nutzung nicht wesentlich stören.

§ 8

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen Maßnahmen festgesetzt:

Zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm wird für die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen bestimmt, dass bei der Errichtung von schutzbedürftigen Gebäuden innerhalb der gekennzeichneten Bereiche, die dem betriebsbedingten Wohnen oder dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen (auch Büroräume und Hotelzimmer) dienen, die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, entsprechend der berechneten Lärmpegelbereiche und der Raumart (Nutzung) eingehalten werden müssen.

Nachrichtliche Übernahmen

1. 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.
2. 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.

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 dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg –oder 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. Zur Vermeidung unzulässiger Emissionsschwerpunkte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbedarf insgesamt zulässige Schalleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einen kleineren Bereich konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes, des Abstandes zum nächstliegenden Immissionsort und des flächenbezogenen Schalleistungspegels der zulässige Immissionsanteil am Immissionsort (Zielwert) zu ermitteln.

Dabei ist das Betriebsgrundstück ggfs. in Teilflächen zu unterteilen, bis der Abstand einer Fläche zum Immissionsort der Bedingung $r \geq 1,5 d$ entspricht, mit d als relevantem Durchmesser der Teilflächen in Verlängerung des Abstandes r .

Die Einhaltung des Zielwertes ist dann auf der Basis des konkreten Vorhabens durch eine überschlägige Schallausbreitungsberechnung oder eine detaillierte Geräuschimmissionsprognose im folgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Bebauungsplan Nr. 68 c „Gewerbegebiet Ipwege“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
1	<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg - Postfach 2443 26014 Oldenburg</p>	31.05.2005	<p>Zum o.g. Bebauungsplan nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Der Abwägungsvorschlag der Gemeinde zum Punkt 1 meiner Stellungnahme vom 17.03.2005 (Bezug d), in die K 131 keinen Linksabbiegestreifen einzubauen, sondern zunächst die Umsetzung des Gewerbegebietes und die sich hieraus ergebenden Verkehrsmengen abzuwarten, wird nicht anerkannt. Die Begründung, dass von der Gemeinde aktuell noch keine Prognose über die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen getroffen werden kann, kann ebenfalls nicht akzeptiert werden.</p> <p>Eine methodisch übliche Prognose des Verkehrsaufkommens könnte beispielsweise auf Grundlage folgender Schriften erstellt werden:</p> <p>„Verkehrliche Mindestanforderungen an die Regional- und Landesplanung in den neuen Bundesländern“, Bundesministerium für Verkehr, 1995</p> <p>„Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung; Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung“ des Hessischen Landesamtes für Straßen- und Verkehrswesen, 2000</p> <p>Es bestehen weiterhin erhebliche Bedenken gegen die geplante Ausweisung des Gewerbegebietes ohne einen verkehrsgerechten Ausbau der K 131.</p> <p>Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der K 131 (gem. Tabelle 10 des dem Bebauungsplan anliegenden Schallgutachtens wird ein Verkehrsaufkommen von 14.000 Kfz/24 h erwartet) und des sich durch den Gewerbegebietsverkehr</p>	<p>1. Die Gemeinde bleibt bei ihrer Abwägung zum geforderten Einbau einer Linksabbiegespur in die K 131. Aktuell werden über den Brombeerweg die gewerblichen Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 A und der Gewerbebetrieb Fröhlich (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1) erschlossen. Die Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 68 A sind dabei bis auf eine kleinere Restfläche vollständig belegt. Weiterhin wird der Verkehr der nördlich gelegenen Tannenkrugstraße über den Brombeerweg zur Kreisstraße 131 abgewickelt.</p> <p>Im Ablauf der Verkehrsbeziehungen im Knotenpunkt Brombeerweg/Kreisstraße 131 sind nach bisherigen Erkenntnissen der Gemeinde keine Konflikte aufgetreten, d.h. die derzeitige Knotenpunktsituation ist ausreichend bemessen die anfallenden Verkehre abzuwickeln.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 C wird ein weiteres Gewerbegebiet an den Brombeerweg angeschlossen. Hierdurch ist mit einer Zunahme des Verkehrs im Knotenpunkt zu rechnen. Die Gemeinde kann jedoch aktuell noch keine Prognose über die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen treffen, da die Anzahl und die Struktur der anzusiedelnden Betriebe nicht bekannt ist. Insofern kann auch keine Prognose über die zusätzlichen Verkehrsmengen getroffen werden, die eine gesicherte Aussage über die Verkehrsbelastungen im Knotenpunkt Brombeerweg/Kreisstraße 131 erlauben würden. Daher ist der Einbau einer</p>	Nein

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	<p>Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</p>		<p>im Einmündungsbereich des Brombeerweges voraussichtlich erheblich steigenden Verkehrsaufkommens wird mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 C aus verkehrlichen Gründen der Einbau eines Ünsabbiege5treifensgem. RAS-K-1, Bild 16, Form 2 in die K 131 notwendig.</p> <p>Für den Abschluss einer ergänzenden Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Landkreis Ammerland bitte ich um kurzfristige Übersendung der erforderlichen Planunterlagen. Die Kosten für die Maßnahme sind gemäß der unter Bezug b) genannten Vereinbarung von der Gemeinde zu tragen, für die planungsrechtliche Absicherung ist ebenfalls die Gemeinde zuständig.</p>	<p>Linksabbiegespur in die Kreisstraße 131 nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht erforderlich.</p> <p>Die Gemeinde wird vielmehr die Umsetzung des Gewerbegebietes und die sich hieraus ergebenden zusätzlichen Verkehrsmengen abwarten. Sollte sich dann aus verkehrlichen Gründen ergeben, das im Zuge der Kreisstraße 131 die Anlegung einer Linksabbiegespur oder andere verkehrliche Maßnahmen erforderlich werden, wird die Gemeinde diese Maßnahmen in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger umsetzen. Diese Vorgehensweise entspricht der vertraglichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Landkreis Ammerland als Straßenbaulastträger zur Anbindung des Bebauungsplangebietes Nr. 68 A an die Kreisstraße 131 (§2 Ergänzende Auflagen).</p> <p>Im Übrigen wird die Einschätzung der Gemeinde auch vom Landkreis Ammerland - Straßenverkehrsamt geteilt. Mit Schreiben vom 09.06.2005 teilt das Straßenverkehrsamt mit, dass aus Sicht des Kreisstraßensträgers sowie aus verkehrsbehördlicher Sicht es nach nochmaliger Prüfung hingenommen werden kann, dass zum jetzigen Verfahrensstand auf den Einbau eines Linksabbiegestreifens in die K 131 verzichtet werden kann. Dies gilt, nach Ansicht der Behörde, insbesondere vor dem Hintergrund, dass zunächst die weitere Entwicklung der Gewerbegebietsansiedlungen sowie die damit einhergehenden verkehrlichen Auswirkungen betrachtet werden sollen. Für den Fall einer sich abzeichnenden notwendigen Anlegung ist die entsprechend der Verwaltungsvereinbarung als Folgemaßnahme zu sehen, für die sämtliche Kosten von der Gemeinde zu tragen sind.</p>	

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
-----	-----------------------------	-------	------------	--------------------	----------

	<p>Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</p>		<p>2. Das Plangebiet grenzt an die A 293 und ragt in deren Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG hinein. Gemäß § 9 (1) FStrG dürfen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen.</p> <p>Gemäß der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde, innerhalb der Bauverbotszone ein Regenrückhaltebecken (RRB) anzulegen. Für die Festsetzung des Regenrückhaltebeckens innerhalb der Bauverbotszone ist die Zulassung einer Ausnahme vom Bauverbot gem. § 9 (8) FStrG erforderlich.</p> <p>Der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg -liegen mittlerweile Pläne des RRB vor (Bezug c), die allerdings nicht maßstabsgerecht und daher für eine detaillierte Überprüfung der Planung nicht geeignet sind.</p> <p>Die Loyer Bäke, deren Unterhaltung nur von der Südseite aus (vom Bebauungsplangebiet) erfolgen kann, wird nicht von der Straßenbauverwaltung unterhalten. Die Unterhaltung der Loyer Bäke darf durch die geplante Anlage des RRB nicht beeinträchtigt werden. Mit dem zuständigen Unterhaltungsverband ist daher einvernehmlich abzustimmen, ob der vorgesehene 4 m breite Unterhaltungsstreifen zwischen Loyer Bäke und RRB ausreichend ist, bzw. ob und in welcher Breite ein Unterhaltungsstreifen im Bebauungsplan festzusetzen ist.</p> <p>Das Abstimmungsergebnis ist mir als Grundlage</p>	<p>2.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg wird zur Überprüfung der Planung maßstabsgerechte Pläne erhalten.</p> <p>Zwischen dem Unterhaltungsverband und der Gemeinde Rastede wird eine Vereinbarung getroffen. Hier wird u.a. die Breite des Unterhaltungsstreifen zwischen Loyer Bäke und RRB geregelt.</p>	
--	--	--	---	--	--

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr		für die Zulassung einer Ausnahme vom Bauverbot gem. § 9 (8) FStrG schriftlich mitzuteilen. Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Bedenken und Hinweise vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38,2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablich- tungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.	Nach Abschluss des Verfahrens werden der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Ver- kehr – Außenstelle Oldenburg – zwei Abschrif- ten des Bebauungsplanes einschließlich Be- gründung zugesendet	
2	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer 26015 Oldenburg	31.05.2005	Nach Durchsicht der uns zugesandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft gegen das Planungsvorhaben keine Be- denken bestehen.		Nein
4	Polizeikommissariat Westerstede Wilhelm-Geiler-Straße 12 26655 Westerstede	13.05.2005	Aus verkehrlicher Sicht werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.		Nein
5	Staatliches Gewerbeauf- sichtsamt Oldenburg Rosenstraße 13b 26122 Oldenburg	17.05.2005	Seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Ol- denburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind ebenfalls nicht vorzubringen. Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer Ausfertigung der Planunterlagen.		Nein
6	OOWV Postfach 1363 26913 Brake	09.05.2005	In unserem Schreiben vom 08.03.2005 – Tla- 225/05/Go- haben wir bereits eine Stellungnahme zum oben genannten Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.		Nein

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung OOVV		<p>Stellungnahme vom 08.03.2005</p> <p>Durch das Bebauungsgebiet führt eine Versorgungsleitung DN 200. Diese darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden.</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 Beachtung der DIN 1998 Punkt 5 sowie des DVGW Arbeitsblattes W 403 wird gebeten.</p> <p>Das ausgewiesene Plangebiet muss durch die bereits vorhandene Versorgungsleitung als teilweise erschlossen angesehen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde Rastede und der OOVV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Gewerbegebiet handelt, kann eine Erweiterung auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung der § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOVV durchgeführt werden.</p> <p>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen um Bau</p>	<p>Wie bereits in der Begründung dargelegt, wird die durch das Plangebiet verlaufende Wasserleitung des OOVV in Abstimmung mit diesem verlegt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</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>	

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	<p>Fortsetzung OOWV</p>		<p>gebiet ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden sollte. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden. Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>Im Interesse des der Gemeinde Rastede obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöscheinrichtungen 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>Sofern sichergestellt ist, dass die vorhandene Versorgungsleitung DN 200 umgelegt wird und die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir gegen den oben genannten Antrag keine Bedenken.</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 Ört</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie bereits dargelegt wird die Verlegung der Leitung in Abstimmung mit dem OOWV erfolgen. Damit ist gewährleistet, dass die Belange des Versorgungsunternehmens ausreichend berücksichtigt werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung OOVV		lichkeit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	Nach Abschluss des Verfahrens wird dem OOVV der rechtskräftige Plan nebst Begründung zugesendet.	
3	PLEdoc GmbH Postfach 10 29 39 45029 Essen	02.05.2005	Wie danken Ihnen für Ihre Benachrichtigung und teilen Ihnen mit, dass die oben genannten Maßnahmen die Versorgungsanlagen der nachstehenden aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber nicht berühren. E.ON Ruhrgas AG, Essen E.ON Ruhrgas Transport AG & CO. KG, Essen Fergas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & CO. KG, Straelen Gaswerk Phillippsburg GmbH, Essen KGN Kommunalgas Nordbayern GmbH, Bamberg Interoute, i-21 Germany GmbH, Frankfurt am Main Megal GmbH, Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft, Essen Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & CO. KG (NETG), Haan Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden, oder sollte der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen wesentlich überschreiten so bitten wir, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.		
9	Landkreis Ammerland Amt für Kreisentwicklung Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	03.06.2005	Die zur Zeit erkennbare Abwägung der Gemeinde zur Frage eines Linksabbiegestreifens auf der K 131 scheint nicht in Ordnung zu sein, da nicht auf die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen aus dem	Die Gemeinde bleibt bei ihrer Abwägung zum geforderten Einbau einer Linksabbiegespur in die K 131. Aktuell werden über den Brombeerweg die gewerblichen Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungs	Ja

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland		Gewerbegebiet abzustellen ist, sondern auf die Probleme auf meiner Kreisstraße, z. B. durch Rückstau Richtung Norden bei schon sehr wenigen Linksabbiegern in den Brombeerweg.	<p>planes Nr. 68 A und der Gewerbebetrieb Fröhlich (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1) erschlossen. Die Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 68 A sind dabei bis auf eine kleinere Restfläche vollständig belegt. Weiterhin wird der Verkehr der nördlich gelegenen Tannenkrugstraße über den Brombeerweg zur Kreisstraße 131 abgewickelt.</p> <p>Im Ablauf der Verkehrsbeziehungen im Knotenpunkt Brombeerweg/Kreisstraße 131 sind nach bisherigen Erkenntnissen der Gemeinde keine Konflikte aufgetreten, d.h. die derzeitige Knotenpunktsituation ist ausreichend bemessen die anfallenden Verkehre abzuwickeln.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 C wird ein weiteres Gewerbegebiet an den Brombeerweg angeschlossen. Hierdurch ist mit einer Zunahme des Verkehrs im Knotenpunkt zu rechnen. Die Gemeinde kann jedoch aktuell noch keine Prognose über die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen treffen, da die Anzahl und die Struktur der anzusiedelnden Betriebe nicht bekannt ist. Insofern kann auch keine Prognose über die zusätzlichen Verkehrsmengen getroffen werden, die eine gesicherte Aussage über die Verkehrsbelastungen im Knotenpunkt Brombeerweg/Kreisstraße 131 erlauben würden. Daher ist der Einbau einer Linksabbiegespur in die Kreisstraße 131 nachzeitigem Erkenntnisstand nicht erforderlich.</p> <p>Die Gemeinde wird vielmehr die Umsetzung des Gewerbegebietes und die sich hieraus ergebenden zusätzlichen Verkehrsmengen abwarten. Sollte sich dann aus verkehrlichen Gründen ergeben, das im Zuge der Kreisstraße 131 die Anlegung einer Linksabbiegespur oder andere verkehrliche Maßnahmen erforderlich werden, wird die Gemeinde diese Maß</p>	

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland		<p>Meine Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die beeinträchtigten Werte und Funktionen der Wallhecken (Schutzobjekte gemäß § 33 Niedersächsisches Naturschutzgesetz) durch Neuanlage von Wallhecken oder wallheckenfördernden Maßnahmen auszugleichen sind. Die fehlenden 180 m Wallhecke können daher nicht im Flächenpool der Gemeinde</p>	<p>nahmen in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger umsetzen. Diese Vorgehensweise entspricht der vertraglichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Landkreis Ammerland als Straßenbaulastträger zur Anbindung des Bebauungsplangebietes Nr. 68 A an die Kreisstraße 131 (§2 Ergänzende Auflagen).</p> <p>Im übrigen wird die Einschätzung der Gemeinde auch vom Landkreis Ammerland - Straßenverkehrsamt geteilt. Mit Schreiben vom 09.06.2005 teilt das Straßenverkehrsamt mit, dass aus Sicht des Kreisstraßenträgers sowie aus verkehrsbehördlicher Sicht es nach nochmaliger Prüfung hingenommen werden kann, dass zum jetzigen Verfahrensstand auf den Einbau eines Linksabbiegestreifens in die K 131 verzichtet werden kann. Dies gilt, nach Ansicht der Behörde, insbesondere vor dem Hintergrund, dass zunächst die weitere Entwicklung der Gewerbegebietsansiedlungen sowie die damit einhergehenden verkehrlichen Auswirkungen betrachtet werden sollen. Für den Fall einer sich abzeichnenden notwendigen Anlegung ist die entsprechend der Verwaltungsvereinbarung als Folgemaßnahme zu sehen, für die sämtliche Kosten von der Gemeinde zu tragen sind.</p> <p>Hierfür leistet die Gemeinde Rastede den Ausgleich durch die Sanierung der nördlichen Wallhecke und die Neuanlage von Wallhecken außerhalb des Geltungsbereichs.</p>	

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland		<p>nachgewiesen werden. Ich bitte, die Forderung meiner Unteren Naturschutzbehörde in die Abwägung einzubeziehen.</p> <p>Ich bitte, den Begriff <i>Schirmwert</i> in der textlichen Festsetzung § 7 zu erläutern und einen Hinweis zur BauNVO 1990 in die Planzeichnung aufzunehmen. Meine Untere Wasserbehörde bittet um Vorlage des Entwässerungskonzeptes.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Der Schirmwertes Dz ist eine Pegeldifferenz, die aufgrund der genannten Schallpegelminderungen dem Wert des Flächenschalleleistungspegels an den maßgebenden Aufpunkten zugerechnet werden kann. Die textliche Festsetzung wird entsprechend redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Hinweis zur BauNVO 1990 wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der unteren Wasserbehörde wurde das Oberflächenentwässerungskonzept bereits im April zur Verfügung gestellt.</p>	
10	Deutsche Telekom T-Com 26119 Oldenburg	23.05.2005	<p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der</p> <p style="padding-left: 40px;">T-Com Technikniederlassung Nordwest PTI 11 Old 26119 Oldenburg</p> <p>so früh wie möglich vor Baubeginn angezeigt werden.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die weitere Ausbauplanung erfolgt in Abstimmung mit allen beteiligten Versorgungsbetrieben.</p>	Nein

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

Vorlage-Nr.: 2005/111

freigegeben am 18.05.2005

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 08.06.2005

Bebauungsplan Nr. 57 - Wahnbek - Wapelstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	20.06.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	21.06.2005	Verwaltungsausschuss
Ö	05.07.2005	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 20.06.2005 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 57 – Wahnbek – Wapelstraße als Satzung nebst Begründung wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung vom 19.04.2005 (Vorlage 2005/075) beschlossen, die öffentliche Auslegung und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Diese fanden in der Zeit vom 03.05. bis 03.06.2005 statt. Wesentliche Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Verwaltungsseitig wird nunmehr vorgeschlagen, die abschließende Abwägung zu treffen und den Satzungsbeschluss zu fassen.

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

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Auslegung/ Trägerbeteiligung	Satzungs- beschluss
X	X	X	05.07.2005

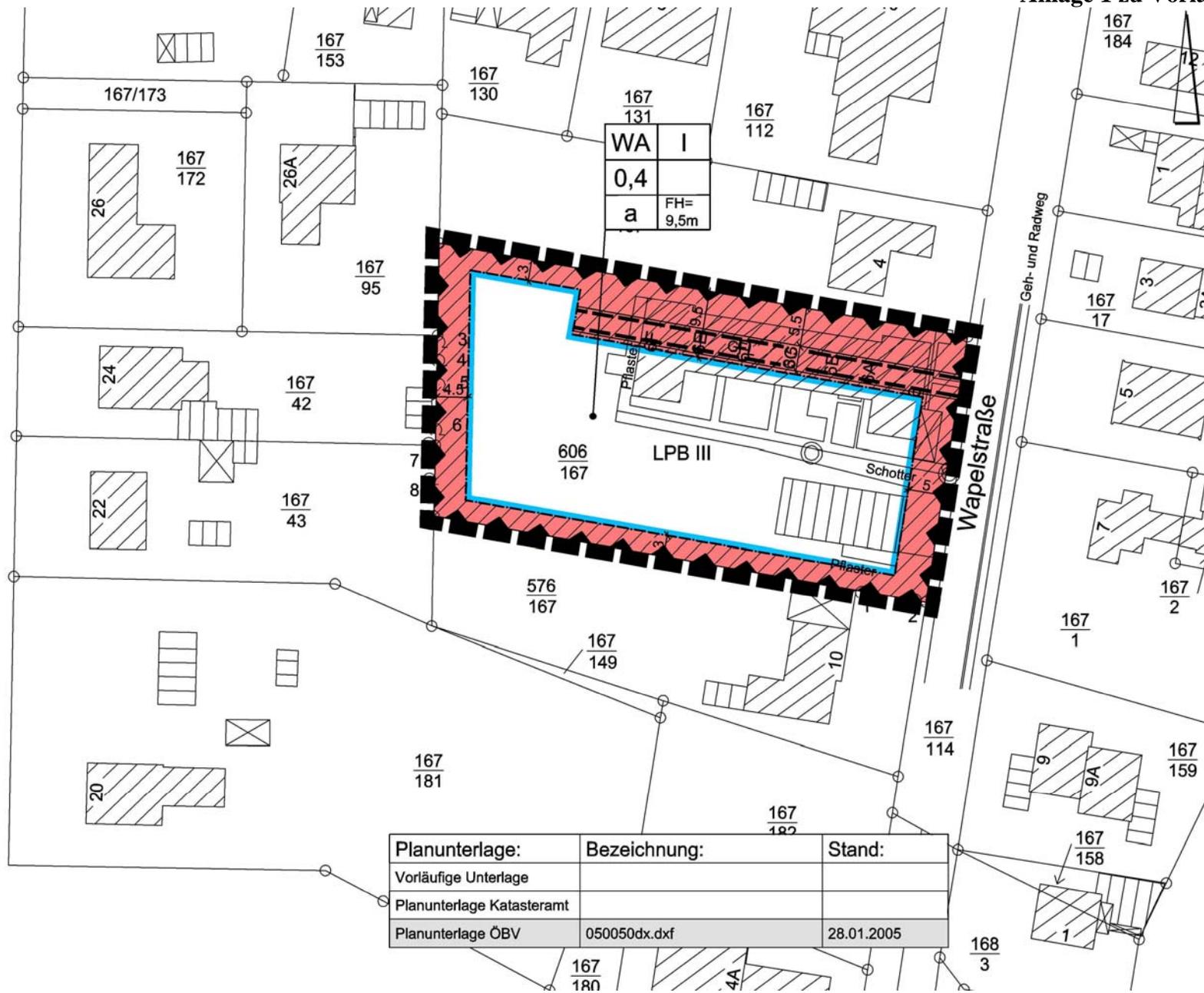
Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

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

Vienenburger Straße -K 131-



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

a abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzung Nr. 2)



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

LPB III Lärmpegelbereich



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 entsprechend 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

Schutzbedürftige Räume sollten auf der zur Geräuschquelle abgewandten Seite des Wohnhauses – hier auf der Ostseite – angeordnet werden, um die Eigenabschirmung von Gebäuden auszunutzen.

In den Bereichen mit einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) nachts sind für Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung der Räume gewährleisten. Es ist dabei das erforderliche bewertete Schalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile zu beachten. Alternativ hierzu können Fenster von Schlafräumen an den vollständig lärmabgewandten Fassadenseiten angeordnet werden.

Aufenthaltsbereiche im Freien, wie z. B. Terrassen und Balkone sind möglichst im Schallschatten der Gebäude bzw. von Nebengebäuden zu errichten, um die Schallwirkung dieser Gebäude zu nutzen. Alternativ können diese Bereiche durch spezielle Maßnahmen (z. B. durch Errichtung einer Lärmschutzwand) geschützt werden. Die Wirksamkeit dieser Maßnahmen ist im Einzelfall zu prüfen.

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.

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 dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg – oder 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.
4. Von den nahe des Plangebietes verlaufenden klassifizierten Straßen A 29, A 293, K 131 und K 144 gehen Emissionen aus. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für die neu geplanten Nutzungen gegenüber den Trägern der Straßenbaulast keine Ansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden können.

Bebauungsplan Nr. 57 „Wahnbek - Wapelstraße“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
1	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Außenstelle Oldenburg - Postfach 2443 26014 Oldenburg	04.05.2005	<p>Gegen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57 bestehen seitens der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Außenstelle Oldenburg - keine Bedenken.</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>Nach Abschluss des Verfahrens werden der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Außenstelle Oldenburg – zwei Abschriften des Bebauungsplanes einschließlich Begründung zugesendet</p>	Nein
2	PLEdoc GmbH Postfach 10 29 39 45029 Essen	02.05.2005	<p>Wie danken Ihnen für Ihre Benachrichtigung und teilen Ihnen mit, dass die oben genannten Maßnahmen die Versorgungsanlagen der nachstehenden aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber nicht berühren.</p> <p>E.ON Ruhrgas AG, Essen E.ON Ruhrgas Transport AG & CO. KG, Essen Fergas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & CO. KG, Straelen Gaswerk Phillippsburg GmbH, Essen KGN Kommunalgas Nordbayern GmbH, Bamberg Interoute, i-21 Germany GmbH, Frankfurt am Main Megal GmbH, Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft, Essen Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & CO. KG (NETG), Haan Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</p> <p>Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden, oder sollte der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen wesentlich überschreiten so bitten wir, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>		Nein

Bebauungsplan Nr. 57 „Wahnbek - Wapelstraße“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
3	Polizeikommissariat Westerstede Wilhelm-Geiler-Straße 12 26655 Westerstede	13.05.2005	Aus verkehrlicher Sicht werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.		Nein
4	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Rosenstraße 13b 26122 Oldenburg	17.05.2005	Seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind ebenfalls nicht vorzubringen. Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer Ausfertigung der Planunterlagen.	Nach Abschluss des Verfahrens werden dem Gewerbeaufsichtsamt die Planunterlagen zugesendet.	Nein
5	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer 26015 Oldenburg	31.05.2005	Nach Durchsicht der uns zugesandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft gegen das Planungsvorhaben keine Bedenken bestehen.		Nein
6	OOWV Postfach 1363 26913 Brake Fortsetzung	09.05.2005	In unserem Schreiben vom 08.03.2005 – Tla-225/05/Go- 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 08.03.2005 Wir nehmen zu dem obengenannten Vorhaben wie folgt Stellung: Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken, ausgenommen an den Kreuzungsstellen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ausserdem weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlichen Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder über	Die angesprochenen Leitungen befinden sich ausserhalb des Geltungsbereiches, innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Es besteht keine Bezug zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Zuge der nachfolgenden Ingenieurplanung für die Erschließungsanlagen werden die erforderlichen Erweiterungsmaßnahmen für die Leitungen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger vorgenommen.	Nein

Bebauungsplan Nr. 57 „Wahnbek - Wapelstraße“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	OOVV		<p>pflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen. Um Beachtung der DIN 1998 Punkt 5 sowie des DVGW Arbeitsblattes W 403 wird gebeten.</p> <p>Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOVV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir gegen den oben genannten Antrag keine Bedenken.</p> <p>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Planausschnitt ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper, Tel.: 04488/845211, von unserer Betriebsstelle in Westerstede in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens wird dem OOVV der rechtskräftige Plan nebst Begründung zugesendet.</p>	
8	Landkreis Ammerland Amt für Kreisentwicklung Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	03.06.2005	<p>Ich habe keine Bedenken gegen die o. g. Planung.</p> <p>Ich bitte aber, Ziffer 8.3 der Begründung entsprechend dem Abwägungsvorschlag zu den Kompensationsmaßnahmen (265 m²) zu ändern und auf der Planzeichnung einen Hinweis auf die BauNVO 1990 aufzunehmen.</p>	Die Anregung wird berücksichtigt.	Ja
9	Landwirtschaftskammer Weser-Ems Postfach 1343 26643 Westerstede	30.05.2005	<p>Aus landwirtschaftlicher Sicht werden keine Bedenken gegen die o.g. Planung vorgebracht.</p> <p>Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird aus landwirtschaftlicher Sicht als ausreichend angesehen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Nein

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

Vorlage-Nr.: 2005/113

freigegeben am 18.05.2005

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 16.06.2005

Bebauungsplan 63 E - Wahnbek - Hohe Brink

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	20.06.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	21.06.2005	Verwaltungsausschuss
Ö	05.07.2005	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 20.06.2005 berücksichtigt.
2. Die im Rahmen der erneuten öffentlichen gemäß § 3 Abs. 3 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 4 i.V.m. § 13 Nr. 3 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 20.06.2005 berücksichtigt
3. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
4. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht vorzunehmen.
5. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 63 – 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 im Rahmen dieser Beteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken führten zu Vorbehalten des Landkreises gegenüber der beabsichtigten Abwägung durch die Gemeinde. Insbesondere die Lärm- und Geruchsproblematik im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb Hoting, Hohe Brink 50, mussten zu einer Planänderung führen.

Der Verwaltungsausschuss hatte daher in seiner Sitzung vom 19.04.2005 (Vorlage 2005/089) beschlossen, die erneute öffentliche Auslegung und die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange für die Dauer von zwei Wochen durchzuführen. Diese fanden in der Zeit vom 10.05. bis 24.05.2005 statt. Daneben wurde im Verwaltungsausschuss am 7.6.2005 über den Inhalt des mittlerweile zwischen der Gemeinde und dem landwirtschaftlichen Betrieb Hoting abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrages berichtet, der nunmehr auch Teil der gemeindlichen Abwägung werden soll. Die rechtlichen Voraussetzungen für die abschließende Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen liegen somit vor.

Weitere wesentliche Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht. Insbesondere konnten durch den städtebaulichen Vertrag die Bedenken der Landwirtschaftskammer, des Landkreises bezüglich der an den landwirtschaftlichen Betrieb heranrückenden Wohnbebauung gegenüber der ersten Auslegung ausgeräumt werden. Regelungsgehalt des Vertrages ist die Verlagerung von Lärmquellen auf dem Betriebsgelände und die Unterbrechung der Sichtbeziehung zwischen Hof und Wohnbebauung durch einen seitens der Gemeinde zu errichteten Lärmschutzwall.

Verwaltungsseitig wird nunmehr vorgeschlagen, die abschließende Abwägung zu treffen, um den Satzungsbeschluss zu fassen.

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

Übersicht über den Verfahrensstand:

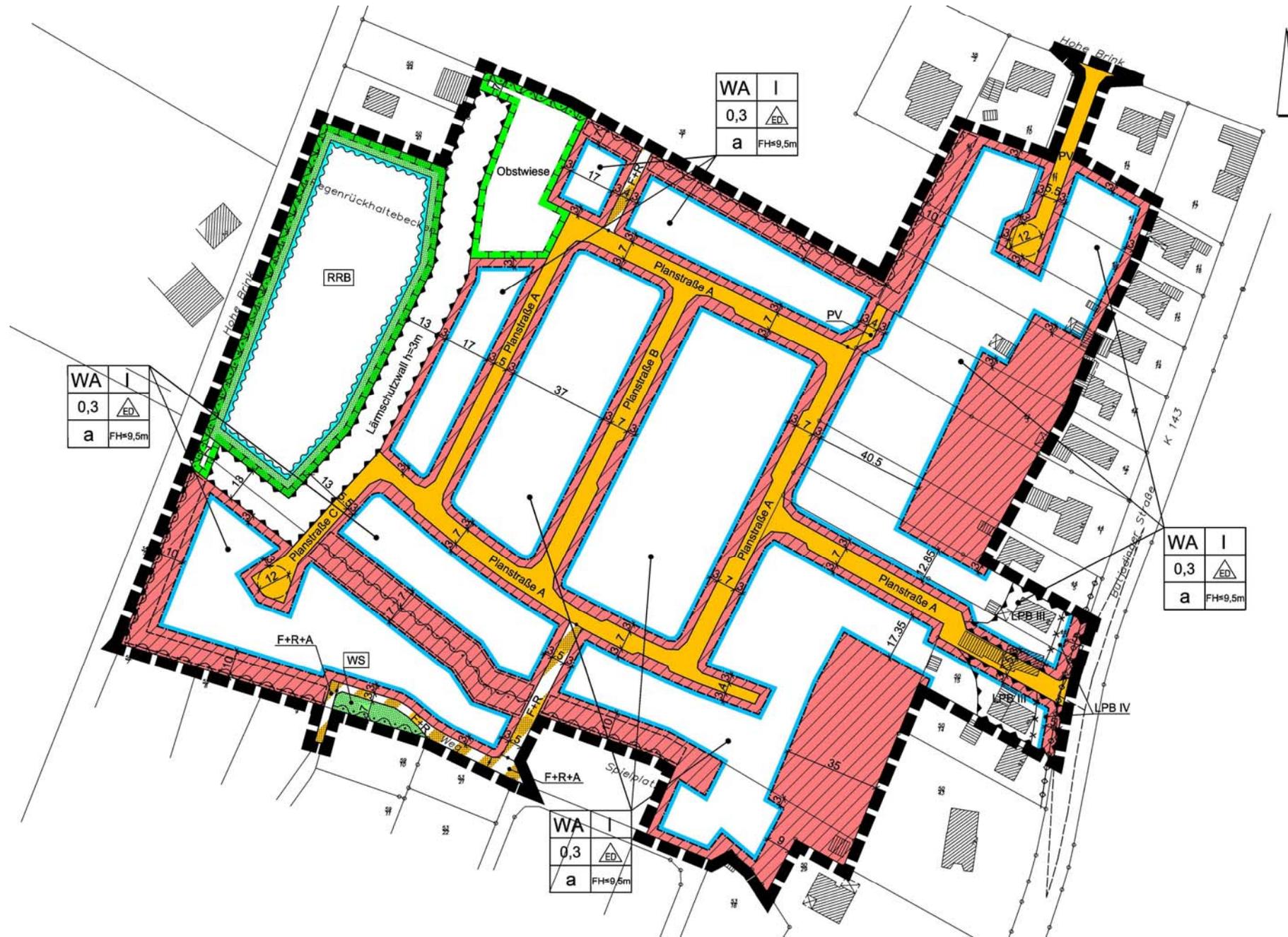
Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Auslegung/ Trägerbeteiligung	Erneute öffentliche Auslegung/ Trägerbeteiligung	Satzungsbeschluss
X	X	X	April/Mai	05.07.2005

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise
4. Abwägungsvorschlag der ersten und erneuten (zweiten) öffentlichen Auslegung



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
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen 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 25 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 dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg –oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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 Geruchsmissionen 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.

Abwägungstabelle zur ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
-----	--------	-------	------------	--------------------	----------

Stellungnahmen der zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB

1	<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Außenstelle Oldenburg - Postfach 2443 26014 Oldenburg</p>	17.05.2005	<p>Gegen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 E bestehen weiterhin keine Bedenken.</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 der Landesbehörde die gewünschten Unterlagen zugesendet.</p>	Nein
2	<p>PLEdoc GmbH Postfach 10 29 39 45029 Essen</p>	13.05.2005	<p>Wie danken Ihnen für Ihre Benachrichtigung und teilen Ihnen mit, dass die oben genannten Maßnahmen die Versorgungsanlagen der nachstehenden aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber nicht berühren.</p> <p>E.ON Ruhrgas AG, Essen E.ON Ruhrgas Transport AG & CO. KG, Essen Fergas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & CO. KG, Straelen Gaswerk Philippsburg GmbH, Essen KGN Kommunalgas Nordbayern GmbH, Bamberg Interoute, i-21 Germany GmbH, Frankfurt am Main Megal GmbH, Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft, Essen Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & CO. KG (NETG), Haan Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</p> <p>Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden, oder sollte der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen wesentlich überschreiten so bitten wir, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Abwägungstabelle zur ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
3	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Rosenstraße 13b 26122 Oldenburg	20.05.2005	Seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind ebenfalls nicht vorzubringen. Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer Ausfertigung der Planunterlagen.	Nach Abschluss des Verfahrens werden dem Gewerbeaufsichtsamt die Planunterlagen zugesendet.	Nein
4	Polizeikommissariat Westerstede Wilhelm-Geiler-Straße 12 26655 Westerstede	13.05.2005	Aus verkehrlicher Sicht werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.		Nein
5	OOVV Postfach 1363 26913 Brake	09.05.2005	<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>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 Hausanschlüsse. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke – außer in den Kreuzungsbereichen – überbaut werden.</p>	<p>Die Anregungen des OOVV sind, soweit sie planerisch von Belang sind, berücksichtigt worden. Die vorgebrachten Anregungen haben jedoch nicht zu Änderungen der Festsetzungen im Bebauungsplan geführt. Im wesentlichen handelt es sich 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>	Nein

Abwägungstabelle zur ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung OOVV		<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 OOVV 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 OOVV durchgeführt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde Rastede die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW – Arbeitsblatt W 403 – Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.</p> <p>Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, gegebenenfalls für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p>	<p>Die Hausanschlussleitung (DN 32 PE-HD) muss in öffentliche Flächen verlegt werden. Die Gemeinde wird hierüber Gespräche mit dem OOVV führen</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 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>	

Abwägungstabelle zur ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	<p>Fortsetzung OOWV</p> <p>Fortsetzung</p>		<p>Wir machen darauf aufmerksam, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen um Baugebiet ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden sollte. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 403 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75 %-iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden. Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der 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 Versorgungslei-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die weitere Ausbauplanung erfolgt in Abstimmung mit allen beteiligten Versorgungsbetrieben.</p> <p>Die Gemeinde wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung die Belange des Brandschutzes berücksichtigen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Abwägungstabelle zur ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	OOVV		<p>tungen in dem anliegenden Planausschnitt ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper, Tel.: 04488/845211, von unserer Betriebsstelle in Westerstede in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Nach Abschluss des Verfahrens wird dem OOVV der rechtskräftige Plan nebst Begründung zugesendet.</p>	
6	<p>Landwirtschaftskammer Weser-Ems Postfach 1343 26643 Westerstede</p> <p>Fortsetzung Landwirtschaftskammer</p>	23.05.2005	<p>Die Gemeinde Rastede beabsichtigt in Wahnbek, östlich der Gemeindestraße Hohe Brink, zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen.</p> <p>Westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 E angrenzend befindet sich die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Rolf Hoting - Hohe Brink 50, 26180 Rastede.</p> <p>In den Stallgebäuden der Hofstelle wird eine umfangreiche Rindviehhaltung betrieben.</p> <p>Seitens des Landwirtschaftsamtes Oldenburg-Nord wurde im Zuge der Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum BP 63 E, mit Schreiben vom 11.11.2004 Stellung genommen. Seinerzeit wurden bedingt durch die unmittelbare Nähe des landwirtschaftlichen Betriebes Hoting zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 E aus landwirtschaftlicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht erhebliche Bedenken vorgebracht.</p> <p>Zwischenzeitlich wurden die Planunterlagen u. a. auch durch Berücksichtigung der Ergebnisse eines Immissionsschutzgutachtens zur Prüfung der vom Betrieb Hoting ausgehenden Lärmemissionen überarbeitet.</p> <p>Im Vergleich zur ursprünglichen Fassung wurde die</p>	<p>Die Gemeinde Rastede hat mit dem nebenstehend angesprochenen Landwirt einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, mit dem die gegenseitigen Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 e einvernehmlich geregelt werden. Mittels der im Vertrag festgelegten Maßnahmen wird auf der Grundlage der zum Bebauungsplan erstellten Immissionsschutzgutachten sichergestellt, dass zum einen keine relevanten schädlichen Umwelteinwirkungen (Schall- oder Geruchsimmissionen) vom landwirtschaftlichen Betrieb auf die geplanten Wohnnutzung einwirken und zum anderen der Bestand und die Entwicklungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebs gewahrt bleiben.</p> <p>Folgende wesentliche Maßnahmen führen dazu, dass die Nachbarschaftsverträglichkeit hergestellt werden kann:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Errichtung eines 3 m hohen Lärmschutzwalls unmittelbar südlich bzw. östlich des geplanten Regenrückhaltebeckens (die Maßnahme ist im Bebauungsplan festgesetzt). - Verlegung eines Güllekellers und der Gülle- 	Nein

Abwägungstabelle zur ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
			<p>Darstellung von Wohnbauflächen im westlichen Bereich reduziert und die Anlage eines 13 m tiefen und 3 m hohen Lärmschutzwall im Bereich des Regenrückhaltebeckens vorgesehen.</p> <p>Darüber hinaus sind gemäß Planunterlagen auf der Hofstelle Hoting Schallschutzmaßnahmen durchzuführen, um die gemäß der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte einhalten zu können. U. a. ist geplant, die Technik für die Güllelagerung und Gülleausbringung im Bereich des Milchviehstalles zu verändern.</p> <p>Die auf der Hofstelle Hoting erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden mittels eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Betrieb Hoting und der Gemeinde Rastede geregelt.</p> <p>Unter der Maßgabe, dass eine einvernehmliche Lösung zwischen der Gemeinde Rastede und dem Betrieb Hoting erzielt wird, können die aus landwirtschaftlicher Sicht vorgebrachten Bedenken hinsichtlich Lärmimmissionen zurückgestellt werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Reduzierung der dargestellten Wohnbauflächen werden die aus landwirtschaftlicher Sicht vorgebrachten Bedenken bezügl. Geruchsmissionen ebenfalls zurückgestellt.</p> <p>Sofern trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Hofstelle Hoting, von künftigen Bewohnern des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 63 E begründete Beschwerden hinsichtlich Lärm- und Geruchsmissionen vorgebracht werden, sind hieraus ggf. resultierende emissionsmindernde Maßnahmen zu Lasten der Gemeinde Rastede durchzuführen.</p>	<p>entnahmestelle auf dem landwirtschaftlichen Betrieb</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung der Milchabholung, Fütterung und Melken der Tierbestände auf den Zeitraum von 06.00 Uhr – 22.00 Uhr - Unterlassung von wesentlich störenden betrieblichen Aktivitäten außerhalb der Tageszeiten von 06.00 Uhr – 22.00 Uhr, die nach dem gewöhnlichen Betriebsablauf in den Tagesstunden erfolgen könnten. Hiervon ausgenommen sind seltene Ereignisse während der Erntezeit - Verzicht auf neue wesentlich störende Lärmquellen auf dem Betriebsgrundstück, die im Schallgutachten nicht berücksichtigt wurden. <p>Da mittels der aufgezeigten Maßnahmen eine Nachbarschaftsverträglichkeit hergestellt werden kann, die Maßnahmen mittels der Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. des städtebaulichen Vertrages abgesichert sind, werden sowohl die Belange des Landwirtes als auch der im Bebauungsplan geplanten Wohnnutzungen ausreichend berücksichtigt.</p>	
6	Landkreis Ammerland	19.05.2005	Die Kompensationsmaßnahmen sind noch mit meiner	Die Anregung ist berücksichtigt worden. Die Kom-	Nein

Abwägungstabelle zur ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	<p>Amt für Kreisentwicklung Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>		<p>Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.</p> <p>Mein Gesundheitsamt gibt zu bedenken, dass es möglicherweise nicht in der Hand des Landwirtes liegt, wann die Milch abgeholt wird. Insofern ist zu prüfen, ob nicht das Fahrzeug im Nachtzeitraum zu berücksichtigen ist.</p> <p>Unter diesen Voraussetzungen habe ich gegen die o. g. Planung keine Bedenken. Dabei gehe ich davon aus, dass die Abstimmung mit den landwirtschaftlichen Belangen (städtebaulicher Vertrag, Ziffer 5.5 der Begründung) erfolgreich verläuft.</p>	<p>pensationsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden und werden vor Satzungsbeschluss nachgewiesen.</p> <p>Der Landwirt wird mit dem Molkereibetrieb eine Regelung bzgl. des Zeitpunktes zur Milchabholung vereinbaren. Damit wird sichergestellt, dass die Milchabholung nicht zur Nachtzeit erfolgt. Die Maßnahme ist im städtebaulichen Vertrag, mit dem die gegenseitigen Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 e zwischen der Gemeinde Rastede und dem betroffenen Landwirt einvernehmlich geregelt worden.</p> <p>Der städtebauliche Vertrag wird vor Satzungsbeschluss von beiden Vertragsparteien unterzeichnet.</p>	

Abwägungstabelle zur ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
1	Dirk und Birgit Segger Donaustraße 30 26180 Rastede	08.05.2005	<p>Ihr o. g. Schreiben haben wir erhalten und zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass wir unseren Widerspruch vom 27.02.2005 weiterhin Aufrecht erhalten. Wir bitten um Kenntnisnahme und erwarten eine baldige Antwort</p> <p>Stellungnahme vom 27.02.2005:</p> <p>Wir legen Widerspruch ein gegen o. g. Bebauungsplan. Wir haben seinerzeit im Baugebiet 63D ein Grundstück (Donaustraße 30) gekauft. An diesem Grundstück endete die Straße und wurde weiterführend zum Fuss- und Fahrradweg (siehe damaligen Bebauungsplan).</p> <p>Laut aktuellen Bebauungsplan soll aus diesem Fuss- und Fahrradweg ein Zubringer zum Grundstück Nr. 48 werden, welcher dann direkt an unserem Grundstück vorbei führt. Ganz zu Schweigen von einer eventuellen Baudurchfahrt zu eben genannten Grundstück!</p> <p>Wir bitten um Kenntnisnahme und erwarten eine baldige Antwort bzw. ein offenes Gespräch.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Neue Aspekte ergeben sich daraus nicht. Die Gemeinde behält sich weiterhin das Recht vor, die Nutzung einer öffentlichen Verkehrsfläche, für einen beschränkten Kreis von Betroffenen, als öffentliche Zufahrt vorzusehen. Dieser Planung stehen weder rechtliche noch technische Belange entgegen.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Fläche dient weiterhin vornehmlich als Fuss- und Radweg. Durch den Bebauungsplan 63e wird lediglich ein Recht zum Überfahren dieser Fläche für ein Anliegergrundstücke ermöglicht. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die geschaffene Zufahrtsmöglichkeit eine wesentliche Beeinträchtigung für die umliegenden Grundstücke ausgeht.</p> <p>Der während der Bauphase auftreten temporäre Verkehr ist zu dulden.</p>	Nein
2	Eckard Buschmann Hohe Brink 45 26180 Rastede – Wahnbek	17.05.2005	<p>Wie ich aus dem Bebauungsplan 63 E entnehmen kann, soll direkt hinter meinem Grundstück (Flurstück 50/41) ein 13,0 m breiter und 3,0 m hoher Lärmschutzwall errichtet werden. Gegen diese Baumaßnahme lege ich hiermit form- und fristgerecht Widerspruch ein.</p> <p>Begründung:</p>	Die Anregungen des Einwenders werden aus nachstehend dargelegten Belangen nicht berücksichtigt:	Nein

Abwägungstabelle zur ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	<p>Fortsetzung Eckard Buschmann</p> <p>Fortsetzung</p>		<p>Ich sehe diese Baumaßnahme als Wertminderung meines Grundstückes an. Außerdem wird die Lärm-belästigung für mich, sowie für meinen Mieter sicher-lich erheblich höher sein, als für die Käufer der neuen Grundstücke. Zum anderen tritt hier eine deutliche Minderung der Wohn- und Lebensqualität für mich und meinen Mieter ein. Welche Maßnahmen des Lärmschutzes sehen Sie für mich vor? Seit über 20 Jahren bewohne ich das Haus an der Hohe Brink 45 und hatte immer einen freien Ausblick und nun soll dort ein 3,0 m hoher Wall errichtet werden. Damit kann und werde ich mich nicht einverstanden erklä-ren.</p> <p>Da am Ende des Lärmschutzwalles eine 7,0 m breite Öffnung bleiben soll, ist es auch kein Problem, den Wall weiter zurückzulegen und die vorhandene Wall-/Baumreihe (alten vorhandenen Eichenbaumbestand) mit einzubeziehen. Dann könnte die Obstbaumwiese auch auf diese Seite verlegt werden und hinter mei-nem Grundstück wäre ein ca. 20,0 m bis 30,0 m brei-ter Streifen, bevor der Lärmschutzwall beginnt.</p> <p>Auf den zwei beigefügten Zeichnungen habe ich Ihnen meine Vorstellungen dargestellt. Durch eine Umfahrt des Walles, könnte die Obstwiese auch auf dieser Seite bearbeitet werden. Sicherlich werden auf dieser Seite sich auch mehrere Tiere (z.B. Maulwürfe) aus der Natur hier aufhalten, als wie zu einer stark be-wohnten Siedlung.</p> <p>Schauen Sie sich meine Vorschläge in Ruhe und in-tensiv an. Auf Vorschlag II. wäre die Obstwiese zwar geteilt, aber dieses stellt für mich eine akzeptable Lösung dar. Auf Vorschlag I. bleibt die Obstwiese als Ganzes erhalten.</p>	<p>Die städtebauliche Entwicklung im Bereich Wahnbek Hohe Brink wurde mit der 21. Änderung des Flä-chennutzungsplanes eingeleitet. Ein Rechtsan-spruch auf einen uneingeschränkten Ausblick auf die benachbarten Flächen besteht nicht. Die Pla-nungshoheit über die weitere städtebauliche Ent-wicklung liegt bei der Gemeinde. Mit einer Verände-rung der Umgebungssituation eines Grundstückes ist in der Regel keine planungsrechtlich relevante Wertminderung des betroffenen Grundstückes ver-bunden, solange es sich nicht um einen enteig-nungsgleichen Eingriff handelt. Dieses ist im vorlie-genden Fall aufgrund der geplanten umgebenden Nutzungen nicht gegeben.</p> <p>Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wurde für das neue Baugebiet die Notwendigkeit zur Errich-tung eines Lärmschutzwalles festgestellt. Die bereits bebauten Grundstücke liegen außerhalb des Gel-tungsbereiches und waren nicht Gegenstand der Schalluntersuchungen. Ein Rechtsanspruch auf Lärmschutzmaßnahmen für die bereits bebauten Grundstücke ist durch die Aufstellung des Bebau-ungsplanes 63e nicht abzuleiten.</p> <p>Die maximale Höhe von 3 m wird der Wall nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze aufweisen, sondern in ca. 5-6 m Abstand zu dieser Grenze. Eine unzulässige Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität ist mit der Herstellung des Lärm-schutzwalles nicht verbunden. In diesem Zusam-menhang ist auch festzustellen, dass sich die Schallbelastungen auf dem Grundstück des Ein-wenders durch die Anlage des Lärmschutzwalles nicht erhöhen werden, da durch den Wall (Form und Bepflanzung) keine Schallreflexionen zu erwarten</p>	

Abwägungstabelle zur ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Eckard Buschmann		In der Hoffnung auf eine für alle Beteiligten einvernehmliche Lösung erwarte ich Ihren positiven Bescheid bis zum 31.05.2005 und verbleibe für heute	sind. Die Anregung zur Verschiebung des Walls wird nicht berücksichtigt. Die Lage des Lärmschutzwalles wird nicht verändert. Die festgesetzte Obstwiese wird voraussichtlich an die Eigentümer der benachbarten Grundstücke veräußert, die auch für die Pflege und Unterhaltung dieser Flächen verantwortlich sind. Bei einer Verlagerung des Walls würde die Obstwiese geteilt und eine Veräußerung der Fläche ist nicht mehr möglich.	
3	Horst Pöpken Gleisweg 13 26180 Rastede	23.05.2005	<p>Wie ich aus dem Bebauungsplan 63 E entnehmen kann, soll direkt hinter meinem Grundstück (Flurstück 50/44) ein 13,0 m breiter und 3,0 m hoher Lärmschutzwall errichtet werden. Gegen diese Baumaßnahme lege ich hiermit form- und fristgerecht Widerspruch ein.</p> <p>Begründung:</p> <p>Ich sehe diese Baumaßnahme als Wertminderung meines Grundstückes an. Außerdem wird die Lärmbelästigung für mich, sicherlich erheblich höher sein, als für die Käufer der neuen Grundstücke. Zum anderen tritt hier eine deutliche Minderung der Wohn- und Lebensqualität für mich ein. Welche Maßnahmen des Lärmschutzes sehen Sie für mich vor? Seit über 6 Jahren besitze ich das Grundstück an der Hohe Brink 45 D, das Grundstück dahinter, wo sie den Schutzwall planen habe ich erst hergerichtet, entwässert und begehbar gemacht. Nun soll dort ein 3,0 m hoher Wall errichtet werden. Damit kann und werde ich mich nicht einverstanden erklären.</p> <p>Da am Ende des Lärmschutzwalles eine 7,0 m breite</p>	<p>Die Anregungen des Einwenders werden aus nachstehend dargelegten Belangen nicht berücksichtigt:</p> <p>Die städtebauliche Entwicklung im Bereich Wahnbek Hohe Brink wurde mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Ein Rechtsanspruch auf einen uneingeschränkten Ausblick auf die benachbarten Flächen besteht nicht. Die Planungshoheit über die weitere städtebauliche Entwicklung liegt bei der Gemeinde. Mit einer Veränderung der Umgebungssituation eines Grundstückes ist in der Regel keine planungsrechtlich relevante Wertminderung des betroffenen Grundstückes verbunden, solange es sich nicht um einen enteignungsgleichen Eingriff handelt. Dieses ist im vorliegenden Fall aufgrund der geplanten umgebenden Nutzungen nicht gegeben.</p> <p>Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wurde für</p>	Nein

Abwägungstabelle zur ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung Horst Pöpken		<p>Öffnung bleiben soll, ist es auch kein Problem, den Wall weiter zurückzulegen und die vorhandene Wall-/Baumreihe (alten vorhandenen Eichenbaumbestand) mit einzubeziehen. Dann könnte die Obstbaumwiese auch auf diese Seite verlegt werden und hinter meinem Grundstück wäre ein ca. 20,0 m bis 30,0 m breiter Streifen, bevor der Lärmschutzwall beginnt.</p> <p>Durch eine Umfahrt des Walles, könnte die Obstwiese auch auf dieser Seite bearbeitet werden. Sicherlich werden auf dieser Seite sich auch mehrere Tiere (z.B. Maulwürfe) aus der Natur hier aufhalten, als wie zu einer stark bewohnten Siedlung.</p> <p>Schauen Sie sich die Vorschläge von Herrn Buschmann in Ruhe und intensiv an. Auf Vorschlag II. wäre die Obstwiese zwar geteilt, aber dieses stellt für mich eine akzeptable Lösung dar. Auf Vorschlag I. bleibt die Obstwiese als Ganzes erhalten.</p> <p>In der Hoffnung auf eine für alle Beteiligten einvernehmlich Lösung erwarte ich Ihren positiven Bescheid bis zum 10.06.2005.</p>	<p>das neue Baugebiet die Notwendigkeit zur Errichtung eines Lärmschutzwalles festgestellt. Die bereits bebauten Grundstücke liegen außerhalb des Geltungsbereiches und waren nicht Gegenstand der Schalluntersuchungen. Ein Rechtsanspruch auf Lärmschutzmaßnahmen für die bereits bebauten Grundstücke ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 63e nicht abzuleiten.</p> <p>Die maximale Höhe von 3 m wird der Wall nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze aufweisen, sondern in ca. 5-6 m Abstand zu dieser Grenze. Eine unzulässige Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität ist mit der Herstellung des Lärmschutzwalles nicht verbunden. In diesem Zusammenhang ist auch festzustellen, dass sich die Schallbelastungen auf dem Grundstück des Einwenders durch die Anlage des Lärmschutzwalles nicht erhöhen werden, da durch den Wall (Form und Bepflanzung) keine Schallreflexionen zu erwarten sind.</p> <p>Die Anregung zur Verschiebung des Walls wird nicht berücksichtigt. Die Lage des Lärmschutzwalles wird nicht verändert. Die festgesetzte Obstwiese wird voraussichtlich an die Eigentümer der benachbarten Grundstücke veräußert, die auch für die Pflege und Unterhaltung dieser Flächen verantwortlich sind. Bei einer Verlagerung des Walls würde die Obstwiese geteilt und eine Veräußerung der Fläche ist nicht mehr möglich.</p>	

Abwägungstabelle zur ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
4	Rolf Hoting Hohe Brink 50 26180 Rastede	14.06.2005	Auf Grundlage des zwischen mir und der Gemeinde Rastede abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrages zur Aufstellung des Bebauungsplanes 63 E - Wahnbek Hohe Brink habe ich gegen die o.g. Bauleitplanung keine weiteren Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Nein

Abwägungstabelle zur ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
-----	--------	-------	------------	--------------------	----------

Stellungnahmen der ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

1	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Außenstelle 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. Der Anschluss der Planstraße A an die K 143 wurde bereits genehmigt.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens werden dem Straßenbauamt die gewünschten Unterlagen zugesendet.</p>	Nein
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	<p>Nach Prüfung der von Ihnen übersandten Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die Moorriem-Ohmsteder Sielacht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 E hat.</p>		Nein
4	ExxonMobil Production Riethorst 30633 Hannover	21.12.2004	<p>Wir schreiben Ihnen im Auftrag der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH und der Norddeutsche Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft</p>		Nein

Abwägungstabelle zur ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung ExxonMobil Production		<p>mbH und danken für die Beteiligung in der o. g. Angelegenheit.</p> <p>Wir möchten Ihnen mitteilen, dass Anlagen oder Leitungen der BEB, der MEEG und der NEAG von dem Planungsvorhaben nicht betroffen werden.</p>		
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>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>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) der Eigentümer Buschmann und Hoting muss verlegt werden. Dies erfolgt in öffentlichen Flächen. Die Gemeinde wird hierüber Gespräche mit dem OOWV führen</p>	Ja

Abwägungstabelle zur ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung OOWV		<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 ord-</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 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 der Eigentümer Buschmann und Hotting muss verlegt werden. Dies erfolgt in öffentlichen Flächen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Abwägungstabelle zur ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	OOVV		<p>Dienststellenleiter Herr Kaper, Tel.: 04488/845211, von unserer Betriebsstelle in Westerstede in der Öffentlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Nach Abschluss des Verfahrens wird dem OOVV der rechtskräftige Plan nebst Begründung zugesendet.</p>	
6	<p>Landwirtschaftskammer Weser-Ems Postfach 1343 26643 Westerstede</p>	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>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>Die im nebenstehenden Schreiben der Landwirtschaftskammer Weser-Ems aufgeführten Anregungen, sind durch Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes, und einvernehmlich erzielten Vereinbarungen mit dem nebenstehend angesprochenen Landwirt berücksichtigt worden. Zu den angesprochenen Aspekten liegen entsprechende gutachterliche Aussagen vor, die eine Nachbarschaftsverträglichkeit hinsichtlich der angesprochenen Schall- und Geruchsimmissionen zum Ergebnis haben. Darüber hinaus hat die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag mit dem betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb abgeschlossen, mit dem die gegenseitigen Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 e einvernehmlich geregelt werden. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplanentwurf zur zweiten öffentlichen Auslegung eingeflossen. Die Landwirtschaftskammer Weser-Ems hat auf dieser Grundlage eine erneute Stellungnahme zum Bebauungsplan abgegeben (Schreiben vom 23.05.2005) in dem die nebenstehend geäußerten Anregungen unter Berücksichtigung einer einvernehmlichen Regelung mit dem Landwirt nicht weiter aufrecht erhalten werden. Da diese Regelung mittels des angesprochenen städtebaulichen Vertrages zwischenzeitlich abgeschlossen wurde, geht die Gemeinde davon aus,</p>	Nein

Abwägungstabelle zur ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	<p>Fortsetzung Landwirtschaftskammer</p>		<p>Der Produktionsschwerpunkt des Betriebes liegt in der Milchviehhaltung mit der entsprechenden weiblichen 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 Richtlinienabstand gegenüber einem allgemeinen Wohn-</p>	<p>das die Inhalte der nebenstehenden Stellungnahme gegenstandslos geworden sind und damit keiner weiteren Abwägung bedürfen.</p>	

Abwägungstabelle zur ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	<p>Fortsetzung Landwirtschaftskammer</p>		<p>gebiet 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 Geruchsmissionen 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 Geltungsbereiches des BP-63 E den gemäß GIRL für ein allgemei-</p>		

Abwägungstabelle zur ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
-----	--------	-------	------------	--------------------	----------

	<p>Fortsetzung Landwirtschaftskammer</p>		<p>nes 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>Das Ergebnis der Fahnenbegehungen wurde durch unübliche Schichtmessungsabfolge beeinflusst. Der</p>		
--	--	--	---	--	--

Abwägungstabelle zur ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
-----	--------	-------	------------	--------------------	----------

	<p>Fortsetzung Landwirtschaftskammer</p>		<p>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>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>		
--	--	--	---	--	--

Abwägungstabelle zur ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
-----	--------	-------	------------	--------------------	----------

	<p>Fortsetzung Landwirtschaftskammer</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 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 Ge-</p>		
--	--	--	--	--	--

Abwägungstabelle zur ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung Landwirtschaftskammer		<p>ruchsemissionen nicht gerechtfertigt.</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher und landwirtschaftlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 E.</p>		
7	<p>Landkreis Ammerland Amt für Kreisentwicklung Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p> <p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</p>	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 Wendepunkte 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</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</p>	Ja

Abwägungstabelle zur ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB

Nr.	Träger	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</p>		<p>hinzuzufügen.</p> <p>Ich bitte, den von der Landwirtschaftskammer Weser-Ems mit Stellungnahme vom 11.11.2004 vorgebrachten Bedenken nochmals nachzugehen, da die Stellungnahme 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</p>	<p>Flurstückes 34/53.</p> <p>Die im angesprochenen Schreiben der Landwirtschaftskammer Weser-Ems aufgeführten Anregungen sind durch Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes, und einvernehmlich erzielten Vereinbarungen mit dem angesprochenen Landwirt berücksichtigt worden. Zu den angesprochenen Aspekten liegen entsprechende gutachterliche Aussagen vor, die eine Nachbarschaftsverträglichkeit hinsichtlich der Schall- und Geruchsimmissionen zum Ergebnis haben. Darüber hinaus hat die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag mit dem betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb abgeschlossen, mit dem die gegenseitigen Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 e einvernehmlich geregelt werden. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplanelntwurf zur zweiten öffentlichen Auslegung eingeflossen. Die Landwirtschaftskammer Weser-Ems hat auf dieser Grundlage eine erneute Stellungnahme zum Bebauungsplan abgegeben (Schreiben vom 23.05.2005) in dem die nebenstehend geäußerten Anregungen unter Berücksichtigung einer einvernehmlichen Regelung mit dem Landwirt nicht weiter aufrecht erhalten werden.</p> <p>Da diese Regelung mittels des angesprochenen städtebaulichen Vertrages zwischenzeitlich abgeschlossen wurde, geht die Gemeinde davon aus, das die Inhalte der nebenstehend angesprochenen Stellungnahme gegenstandslos geworden sind und damit keiner weiteren Abwägung bedürfen.</p> <p>Die einvernehmliche Regelung ist zwischenzeitlich mit dem Landwirt mittels eines städtebaulichen Vertrages erzielt worden.</p>	

Abwägungstabelle zur ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB

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

Abwägungstabelle zur ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB

Nr.	Privat	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
1	Dirk und Birgit Segger Donaustraße 30 26180 Rastede	27.02.2005	<p>Wir legen Widerspruch ein gegen o. g. Bebauungsplan. Wir haben seinerzeit im Baugebiet 63D ein Grundstück (Donaustraße 30) gekauft. An diesem Grundstück endete die Straße und wurde weiterführend zum Fuss- und Fahrradweg (siehe damaligen Bebauungsplan).</p> <p>Laut aktuellen Bebauungsplan soll aus diesem Fuss- und Fahrradweg ein Zubringer zum Grundstück Nr. 48 werden, welcher dann direkt an unserem Grundstück vorbei führt. Ganz zu Schweigen von einer eventuellen Baudurchfahrt zu eben genannten Grundstück!</p> <p>Wir bitten um Kenntnisnahme und erwarten eine baldige Antwort bzw. ein offenes Gespräch.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Fläche dient weiterhin vornehmlich als Fuss- und Radweg. Durch den Bebauungsplan 63e wird lediglich ein Recht zum Überfahren dieser Fläche für ein Anliegergrundstücke ermöglicht. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die geschaffene Zufahrtsmöglichkeit eine wesentliche Beeinträchtigung für die umliegenden Grundstücke ausgeht.</p> <p>Der während der Bauphase auftreten temporäre Verkehr ist zu dulden.</p>	Nein
3	Familie Hoting Vertreten durch RA Schröder	14.01.2005	<p>Zur Sache selbst ist folgendes auszuführen:</p> <p>a) Auf der Grundlage des Gemeindeentwicklungskonzeptes 2000 Plus plant die Gemeinde Rastede zwischen der Straße Hohe Brink im Westen und Norden, der rückwärtigen Bebauung an der Butjadinger Straße im Osten sowie der rückwärtigen Bebauung an der Donaustraße im Süden eine städtebauliche Entwicklung einzuleiten. Vorgesehen ist für diesen Bereich die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, Das jetzige Plangebiet wird ganz überwiegend als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt. Unmittelbar westlich des Geltungsbereiches an der Straße Hohe Brink befindet sich das landwirtschaftliche Anwesen der Familie Hoting. Der landwirtschaftliche Betrieb bewirtschaftet eine Fläche von ca. 100 Hektar, wobei der Produktionsschwerpunkt des Betriebes in der Milchviehhaltung sowie Bullenmast anzusiedeln ist Derzeit werden in den</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen zu den Punkten A bis D sind korrekt. In Bezug auf die Lärmsituation wurde mittlerweile das Büro itap - Institut für technische und angewandte Physik in Oldenburg beauftragt, eine Schalluntersuchung durchzuführen.</p> <p>Die im angesprochenen Schreiben der Familie Hoting (vertreten durch RA Schröder) aufgeführten Anregungen sind durch Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes, und einvernehmlich erzielten Vereinbarungen mit dem Landwirt berücksichtigt worden. Zu den angesprochenen Aspekten liegen entsprechende gutachterliche Aussagen vor, die eine Nachbarschaftsverträglichkeit hinsichtlich der Schall- und Geruchsimmissionen zum Ergebnis haben. Darüber hinaus hat die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag mit dem landwirtschaftli-</p>	Ja

Abwägungstabelle zur ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB

Nr.	Privat	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	<p>Fortsetzung Familie Hoting Vertreten durch RA Schröder</p>		<p>Stallgebäuden ca. 80 Milchkühe nebst weiblicher und männlicher Nachzucht gehalten. Die Milchreferenzmenge beträgt ca. 640.000 Kilogramm. Von Bedeutung ist, dass der landwirtschaftliche Betrieb in nächster Zukunft auf einen Bestand von ca. 100 Milchkühen mit entsprechender Zunahme der weiblichen und männlichen Nachzucht aufgestockt werden soll. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hinsichtlich des Abwägungsmaterial als zu den Problematiken Gerüche sowie Lärm auf den Begründungstext zum Bebauungsplan Nr. 63 E, Seite 18 bis 20 verwiesen.</p> <p>b) Ausweislich des Bebauungsplanentwurfs ist in einer Entfernung von ca. 35 m des vorhandenen Stallgebäudes die Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.</p> <p>c) Zur Beurteilung der Geruchsmissionssituation wurde auf Veranlassung der Gemeinde Rastede unter anderem durch die Ingenieurgesellschaft Zech ein geruchstechnischer Bericht mit Datum vom 27.07.2004 angefertigt. Hinsichtlich der Ermittlung und Beurteilung der Geruchsmissionen wurde auf die Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) zurückgegriffen. In diesem Zusammenhang wurden mehrere Fahnenbegehungen gemäß der VDI-Richtlinie 3940 durchgeführt</p> <p>d) Hinsichtlich der lärmtechnischen Beurteilung des landwirtschaftlichen Betriebes Hoting wurden keine gutachterlichen Stellungnahmen seitens der Gemeinde Rastede in Auftrag gegeben bzw. in eigener Abarbeitung zur Prüfung vorgelegt.</p> <p>Anhand dieser Tatbestände ist es aufgrund der gegebenen bodenrelevanten Situation Aufgabe der pla-</p>	<p>chen Betrieb abgeschlossen, mit dem die gegenseitigen Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 e einvernehmlich geregelt werden. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplanentwurf zur zweiten öffentlichen Auslegung eingeflossen. Der Landwirt hat auf dieser Grundlage eine erneute Stellungnahme zum Bebauungsplan abgegeben (Schreiben vom 14.06.2005) in dem die nebenstehend geäußerten Anregungen nicht weiter aufrecht erhalten werden.</p> <p>Da diese Regelung mittels des angesprochenen städtebaulichen Vertrages zwischenzeitlich abgeschlossen wurde, geht die Gemeinde davon aus, dass die Inhalte der nebenstehend angesprochenen Stellungnahme gegenstandslos geworden sind und damit keiner weiteren Abwägung bedürfen.</p>	

Abwägungstabelle zur ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB

Nr.	Privat	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	<p>Fortsetzung Familie Hoting Vertreten durch RA Schröder</p>		<p>nenden Gemeinde, die Belange des Immissionsschutzes und der schutzwürdigen geplanten Wohnnutzung versus emittierende Betriebe mit den Interessen auf Standortsicherung sowie Erweiterung sachgerecht abzuwägen.</p> <p>Hierauf aufbauend ist zunächst die Notwendigkeit der Fortentwicklung der Wohnbautätigkeit in der Gemeinde Rastede sicherlich zu sehen. Dabei ist aber fraglich, ob eine wie nun vorgelegte städtebauliche Entwicklung die betrieblichen Erfordernisse des landwirtschaftlichen Unternehmens Hoting gebührend berücksichtigt, Denn ausweislich des VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 12.04.1994, soll die Planung vorsorgend Beeinträchtigungen durch Immissionen vermeiden. Eine Bauleitplanung hat sich insofern um eine Verbesserung der immissionsrechtlichen Situation zu bemühen. Unzulässig wäre daher eine diese Konflikte weiter verschärfende Planung. Eine andere Situation wäre nur dann gegeben, wenn aufgrund einer vorhandenen Immissionsbelastung eine Abweichung dieser grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungsaussage gerechtfertigt erscheint.</p> <p>Diese grundsätzlichen Aussagen zum Anlass nehmend ist festzustellen, dass die Familie Hoting schon mehrfach aufgefordert wurde, die vorhandene Gemeinestraße infolge Staub und Geräuschentwicklung nicht in Nutzung zu nehmen. Es stellt sich anhand der o. g. Grundsätze die Frage, in welcher Art und Weise diese Nachteile beseitigt werden können, zumal durch die nun angedachte städtebauliche Entwicklung in Gestalt eines festgesetzten Wohnbaugebietes eine wesentliche Verschärfung der derzeitigen Situation eintreten wird. Der Planträger lässt aus dem Begründungstext keinerlei Verbesserungen erkennen.</p>		

Abwägungstabelle zur ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB

Nr.	Privat	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
-----	--------	-------	------------	--------------------	----------

	<p>Fortsetzung Familie Hoting Vertreten durch RA Schröder</p>		<p>Zwar macht der Begründungstext auf Seite 19 zum Unterpunkt Lärm auf eine diesbezügliche Auseinandersetzung hinsichtlich der Lärmsituation aufmerksam, der Betrieb Hoting wird dabei jedoch trotz der unmittelbaren Hofeinfahrt mit starker Frequentierung schwerer Zugmaschinen nebst Gerätschaften mit keinem Wort erwähnt. Angesichts dieser unstrittigen Tatsache sollte sich für diesen unmittelbaren Hofeinfahrtsbereich die Installation eines Schutzwalles empfehlen. Sollte in dieser Form dem landwirtschaftlichen Unternehmen Hoting nicht entsprochen werden können, werden aufgrund der vorgenommenen Festsetzungen die weiteren Investitionsinteressen des Betriebes nachhaltig beeinträchtigt. Aus Sicht des Unterzeichners sollte es möglich sein, aus der ebenfalls mit festgesetzten Maßnahme des Regenrückhaltebeckens, überschüssigen Aushubboden, hierfür nutzbar zu machen. Es wird nochmals darauf aufmerksam gemacht, dass nach ständiger Rechtsprechung die planende Gemeinde aufgefordert ist, Verschlechterungen der beschriebenen Art durch planerische Festlegungen soweit wie es möglich ist vermeiden zu helfen.</p> <p>Neben der Geräusch- und Staubentwicklung ist ebenfalls Augenmerk auf die Geruchsimmission des landwirtschaftlichen Unternehmens Hoting zu nehmen. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird die Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes Oldenburg-Nord aus Westerstede vom 11.11.2004 vollumfänglich zum Inhalt diesseitiger Stellungnahme genommen, Darüber hinaus bezieht sich unsere Stellungnahme ebenfalls auf die fachliche Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Fachbereich spezielle Umweltgutachten, vom 08.04.2003. Aufgrund der dort vorgenommenen immissionsschutz-rechtlichen Beur-</p>		
--	---	--	---	--	--

Abwägungstabelle zur ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB

Nr.	Privat	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
-----	--------	-------	------------	--------------------	----------

	<p>Fortsetzung Familie Hoting Vertreten durch RA Schröder</p>		<p>teilung des im Entwurf festgesetzten Plangebietes werden entgegen des nun vorliegenden geruchstechnischen Berichtes der Ingenieurgesellschaft Zech vollkommen andere Werte erzielt, obwohl beide Gutachten auf die Grundlagen der GIRL Bezug nehmen.</p> <p>Dabei ist anerkannt, dass weitere vom Planungsträger in Auftrag gegebene Gutachten im Rahmen des Abwägungsprozesses im Falle divergierender Ergebnisse den Vorschriften entsprechend zu würdigen und zu gewichten sind, zumal im Rahmen der Gutachterstellung durch die Ingenieurgesellschaft Zech die Fahnenbegehungen nicht den Vorschriften entsprechend abgearbeitet worden sind. Auf die gleichlautende Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes Westerstede vom 11.11.2004, Seite 3, darf hingewiesen werden, Auch zu dieser Problematik wird darauf aufmerksam gemacht, dass in einem etwaigen Antragsverfahren im Sinne des § 47 Abs. 2 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung jede natürliche Person den Antrag stellen kann, durch die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in seinen Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Dabei genügt der Antragsteller seiner Darlegungspflicht, wenn er hinreichend substantiiert Tatsachen vorträgt, die es zumindest möglich erscheinen lassen, dass er durch die Festsetzungen des angegriffenen Bebauungsplans in eigenen Rechten verletzt wird (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.09.1998, Az. 4 CN 2.98, NJW 1999, 592). Zu den abwägungserheblichen Belangen gehört auch das Interesse eines emittierenden landwirtschaftlichen Betriebes, dass in seiner unmittelbaren Nähe keine Wohnbebauung entsteht, bei deren Verwirklichung mit immissionsschutzrechtlichen Anordnungen gerechnet werden muss. Es stellt in diesem Sinne keine planerische Bewältigung</p>		
--	---	--	---	--	--

Abwägungstabelle zur ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB

Nr.	Privat	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	<p>Fortsetzung Familie Hoting Vertreten durch RA Schröder</p>		<p>einer Konfliktsituation dar, wenn in einer derartigen Fallkonstellation diese Probleme in Ermangelung einer ordnungsgemäßen Abwägung einer privatrechtlichen Auseinandersetzung überlassen bleiben (vgl. hierzu Hessischer VGH, Beschluss vom 16.03.1995). Eine Vernachlässigung abwägungsrelevanter Belange ist allenfalls angezeigt und erst dann unproblematisch, soweit sich ein geplantes Wohnungsbauvorhaben, was die von ihm hinzunehmenden landwirtschaftlichen Immissionen angeht, nicht stärkeren Belästigungen ausgesetzt sein wird, als die bereits vorhandene Wohnbebauung. Die landwirtschaftliche Nutzung braucht in einem solchen Fall infolge dessen gegenüber der hinzukommenden Wohnnutzung nicht mehr Rücksicht zu nehmen als gegenüber der bereits vorhandenen Wohnnutzung (vgl. hierzu Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 05.03.1984-B171.83). Diese Situation ist erkennbar nicht gegeben, so dass aufgrund der sich zuspitzenden Konfliktsituation alle der Gemeinde bekannten Abwägungsmaterialien gebührend zu würdigen sind. Hieran fehlt es augenscheinlich.</p> <p>Zur Zeit ist der Bebauungsplanentwurf hinsichtlich der Problematiken Lärm sowie Geruch ganz offensichtlich nicht ordnungsgemäß abgearbeitet und daher fehlerhaft. Es sollte für beide Seiten selbstverständlich sein, die sich gegenüberliegenden Interessenlagen einer vernünftigen Regelung zuzuführen. Von daher steht der Unterzeichner für derartige Besprechungen zur Verfügung.</p> <p>Sofern die Entscheidung der Gemeinde Rastede ohne nachträgliche Aufarbeitung der vorgenannten Probleme unverändert bleiben sollte, sind wir gehalten, ein Normenkontrollverfahren anzustrengen.</p>		

Abwägungstabelle zur ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB

Nr.	Privat	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung Familie Hoting Vertreten durch RA Schröder		Des weiteren bitten wir dann, mit evtl. angedachten Baumaßnahmen bis zum Abschluss des Abwägungsprozesses zu warten. Ich bitte darum, die hier formulierten Anregungen und Bedenken im Rahmen der Beratungen des Abwägungsprozesses in den politischen Gremien zu beachten.		

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

Vorlage-Nr.: 2005/129

freigegeben am 24.05.2005

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 07.06.2005

Aufstellung einer Innenbereichssatzung an der Butjadinger Straße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	13.06.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	21.06.2005	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf der Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) für einen Teilbereich an der Butjadinger Straße im OT Wahnbek wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer zweiwöchigen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
3. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Umweltprüfung vorzunehmen.

Sach- und Rechtslage:

Auf die Vorlage 2005/105 wird verwiesen.

Aufgrund der aktuellen städtebaulichen Situation in Wahnbek wurde neben der allgemeinen Untersuchung über mögliche Innen- und Außenbereichssatzungsgebiete auch der Bereich an der Butjadinger Straße untersucht. Daneben könnte in diesem Bereich die Aufstellung einer Innenbereichssatzung der Rettung eines vorhandenen Baudenkmals dienen, dessen Bestand gegenwärtig erheblich gefährdet ist.

Nördlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 kann eine maßvolle Innenbereichssatzung anschließen, die vor der vorhandenen Gärtnerei/Baumschule, die dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist, endet, aufgestellt werden. Durch diese Satzung würde ca. 3 weitere Baumöglichkeiten geschaffen. Der Landkreis hat bezüglich der Zufahrtsproblematik an die Butjadinger Straße bereits seine Zustimmung signalisiert.

Weiteres wird in der Sitzung durch das Planungsbüro NWP berichtet.

Übersicht über den Verfahrensstand:

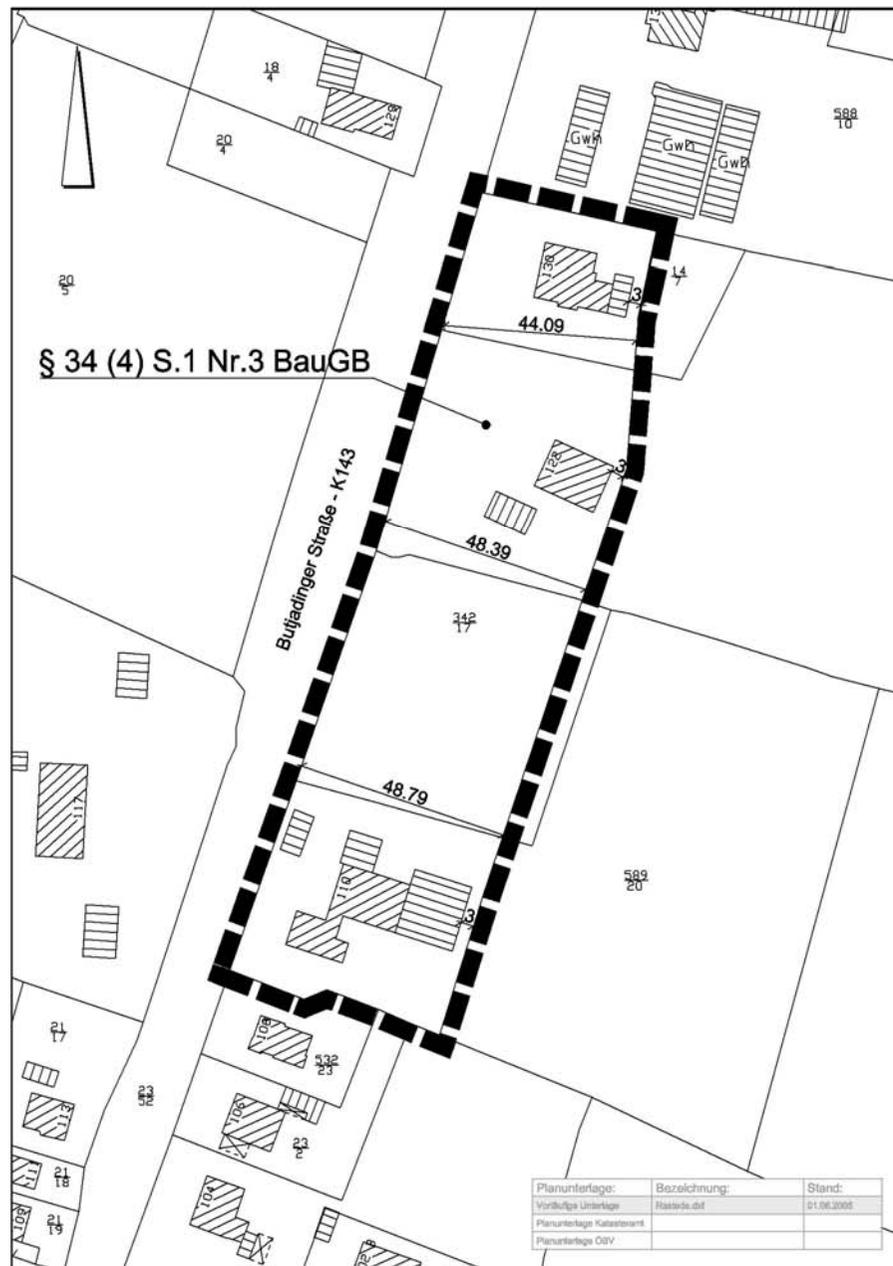
Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Auslegung/ Trägerbeteiligung	Satzungs- beschluss
X	Juli/August	September	N.N.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch den noch notwendigen Abschluss eines städtebaulichen Vertrages ist die Planung haushaltsneutral.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Satzungstext mit textliche Festsetzungen



PLANZEICHENERKLÄRUNG

15. Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 (4) S.1 Nr.3 BauGB

gezeichnet:	J. Donat					
geprüft:	T. Aufleger					
Datum:	06.06.2005					

Gemeinde Rastede

Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) S.1 Nr.3 BauGB
im Ortsteil Wahnbek
für einen Teilbereich östlich der Butjadinger Straße

Maßstab 1 : 1.000

Stand: 06. Juni 2005



NWP • Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441 / 97174-0

• Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
• 26121 Oldenburg
• 26028 Oldenburg
• Telefax 0441 / 97174-73

SATZUNG

Innenbereichssatzung nach § 34 (4) S.1 Nr. 3 BauGB für einen „Teilbereich an der Butjadinger Straße“ im Ortsteil Wahnbek

Aufgrund des § 34 [4] S. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der zur Zeit. gültigen Fassung i.V. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), ebenfalls in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Rastede folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

1. Der sich aus der Anlage zu dieser Satzung ergebende Bereich im Ortsteil Wahnbek der Gemeinde Rastede wird als einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.
2. Die beigegefügte Karte und die Begründung sind Bestandteile dieser Satzung.

§ 2 Bauliche Nutzung

Im Geltungsbereich dieser Satzung müssen sich die Vorhaben gemäß § 34 [4] BauGB nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

§ 3 Textliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich nach § 34 [4] Nr. 3 BauGB gelten die folgenden textlichen Festsetzungen:

1. Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze: 1
2. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

§ 4 Hinweise

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 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.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rastede,