

**Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen**

## **E i n l a d u n g**

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

**Sitzungstermin: Montag, 13.02.2006, 16:00 Uhr**

**Ort, Raum: Dorfkrug Hankhausen, Loyer Weg 91, 26180 Rastede**

**Rastede, den 02.02.2006**

### **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 12.12.2005**
- TOP 4 33. Flächennutzungsplanänderung - Wohnbauflächen Hankhausen  
Vorlage: 2006/017**
- TOP 5 Bebauungsplan Nr. 79 A - Südlich Schlosspark  
Vorlage: 2006/016**
- TOP 6 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 - Hankhausen - ehemalige Ziegelei  
Vorlage: 2006/008**
- TOP 7 Sanierung der Heizungsanlage in der Sporthalle Feldbreite  
Vorlage: 2006/007**
- TOP 8 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 - Gewerbegebiet Leuchtenburg  
Vorlage: 2006/002**
- TOP 9 Aufstellung einer Innenbereichssatzung im Ortsteil Loy - Ziegenweg/Ringstraße  
Vorlage: 2006/018**

- TOP 10    Aufhebung des Änderungsbeschlusses zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 63 B - Ortszentrum Wahnbek  
Vorlage: 2006/021**
- TOP 11    Breitbanderschließung (DSL) im Gemeindegebiet; Antrag der CDU-Fraktion  
Vorlage: 2006/020**
- TOP 12    Anfragen und Hinweise**
- TOP 13    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.: 2006/017**

freigegeben am 24.01.2006

**GB 3****Datum: 24.01.2006**

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

### **33. Flächennutzungsplanänderung - Wohnbauflächen Hankhausen**

**Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	13.02.2006	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.02.2006	Verwaltungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

1. Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes - Wohnbauflächen Hankhausen nebst Begründung wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch beschlossen.
2. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 13.02.2006 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf der 33. Flächennutzungsplanänderung - Wohnbauflächen Hankhausen nebst Begründung wird zugestimmt.
4. Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

**Sach- und Rechtslage:**

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 13.12.2005 (Beschlussvorlagen Nr. 2005/237) ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung durchgeführt worden. Außerdem hat auch die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bis zum 20.01.2006 stattgefunden.

Wesentliche Stellungnahmen seitens der **Behörden** zur Flächennutzungsplanänderung wurden wie folgt abgegeben:

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Oldenburg:  
Äußerungen hinsichtlich möglich Konflikte zwischen heranrückender Wohnbebauung und dem Gewerbebetrieb Müller.
2. Polizeikommissariat Westerstede, Einsatz- und Streifendienst, Westerstede  
Äußerungen hinsichtlich der Radwegeführung und möglicher Konflikte hieraus.
3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Oldenburg  
Äußerungen hinsichtlich der Lärmproblematiken und Forderung nach weiteren immissionsrechtlichen Betrachtungen.
4. VBN, Bremen  
Hinweise auf die ÖPNV-Anbindung des Gebietes.

Wesentliche Stellungnahmen seitens der **Bürger** zur Flächennutzungsplanänderung wurden wie folgt abgegeben:

1. Detlef Meiß/Katrin Meiß, Buchenstraße 5, Rastede  
Hinweis auf eigene Bauabsichten innerhalb des Gebietes der 33. Flächennutzungsplanänderung und Begrüßung der Sperrung der Buchenstraße
2. Stückemann, Oldenburger Straße, 26180 Rastede  
Begrüßung der Sperrung der Buchenstraße

Die weiteren Stellungnahmen und der genaue Wortlaut der jeweiligen Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage 1 beigelegt.

Gegenüber der Vorentwurfsfassung wurde die Planzeichnung (Anlage 2) nicht verändert.

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

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

Übersicht über den Verfahrensstand:

<b>Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss</b>	<b>Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Behördenbeteiligung</b>	<b>Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>
Erledigt	Erledigt	27.02.06.-27.03.06	Ratssitzung am 23.05.2006

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

### **Anlagen:**

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung



**Gemeinde Rastede**  
**33. Änderung des Flächennutzungsplanes „Südlich des Schlossparks“**  
**Abwägung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der**  
**Beteiligung der Öffentlichkeit**

<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
1	Kabel Deutschland Vertrieb u. Service GmbH & Co. KG,  Region Niedersachsen/Bremen, Hannover  Schreiben vom 27.12.2005	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG hat großes Interesse, das Plangebiet mit dem Produkt Kabelanschluss zu versorgen.  Der Ausbau des Gebietes ist in der Regel nur durch Zahlung eines Investitionskostenzuschusses wirtschaftlich vertretbar.  In den nächsten Tagen werden wir mit Ihnen Kontakt aufnehmen, um Planungs-/Ausbaudetails bei Ihnen zu erfragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Hinweise sind nicht Gegenstand der Abwägung zum Flächennutzungsplanverfahren.
2	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Oldenburg  Schreiben vom 28.12.2005	Gegen den Bebauungsplan Nr. 79 „Hankhausen, südl. Schlosspark“ der Gemeinde Rastede sind aus der Sicht des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg Einwände zu erheben.  Bei einer an einen vorhandenen Gewerbebetrieb heranrückenden Wohnbebauung muss die Planung, nach dem Verursacherprinzip, auf die vorhandene Nutzung Rücksicht nehmen. Diese Rücksichtnahme sieht das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg im Bereich der Baumschule Wilfried Müller nicht ausreichend umgesetzt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Darin wurden die gewerblichen Geräuschemissionen des angesprochenen Gewerbegebietes mit einem mittleren flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/qm in Ansatz gebracht. Dieser flächenbezogene Schalleistungspegel wird den Eigenschaften eines eingeschränkten Gewerbegebietes gerecht. Dennoch wird der Anregung des Gewerbeaufsichtsamtes insoweit nachgekommen, als dass eine genaue Überprüfung der vorhandenen Emissionen des Baumschulbetriebes erfolgt. Sollte sich aufgrund der Überprüfung zeigen, dass schalltechnische Maßnahmen innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebietes erforderlich sind, so werden entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 79 festgesetzt und die Begründung entsprechend ergänzt.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Staatliches Gewerbe- aufsichtsamt Oldenburg, Oldenburg	<p>Nach der schalltechnischen Untersuchung der technologie, entwicklung &amp; dienstleistungen GmbH (ted) vom 15.12.2005 sind im Bereich der Grundstücksgrenzen zur Baumschule Wilfried Müller, in einer Tiefe von 20 m des Plangebietes, die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete um bis zu 4 dB(A) überschritten. Auf Grund der Annahmen des Gutachters, ist damit auch mit einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete in der TA Lärm (tags 55 dB(A) um bis zu 4 dB(A) zu rechnen. Diese Überschreitung würde im Beschwerdefall als erhebliche Lärmbelästigung angesehen werden. Die zuständige Behörde müsste dann zu Lasten des Gewerbebetriebes Maßnahmen anordnen, die zur Einhaltung des Richtwertes führen.</p> <p>Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg hält es daher für erforderlich, dort, wo eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete nicht auszuschließen ist, ein mit Lärm vorbelastetes Gebiet bzw. eine Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) und passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.</p> <p>Folgende textliche Festsetzung wird vorgeschlagen:</p> <p>„Innerhalb der gekennzeichneten Fläche des allgemeinen Wohngebietes werden die Orientierungswerte für Gewerbelärm im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Mai 1987) überschritten.</p> <p>Bei der Errichtung von Gebäuden innerhalb der vorgenannten Fläche, die dem Wohnen oder dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109, Tabelle 8 (Nov. 1989) eingehalten werden. Auf der dem Lärm zugewandten Seite dürfen keine Fenster zum Öffnen, Freisitz oder Balkone vorhanden sein.“</p>	<p>Sofern die o.g. Überprüfung ergibt, dass schalltechnische Maßnahmen erforderlich sind, werden im Bebauungsplan Nr. 79 entsprechende Festsetzungen getroffen.</p> <p>Für die hier anstehende Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keine Veränderungen.</p>



<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
3	Polizeikommissariat Westerstede, Einsatz- und Streifendienst, Wes- terstede  Schreiben vom 22.12.2005	<p>Die Anbindung des Wohngebietes an den Kreisverkehrsplatz ist unproblematisch.</p> <p>Es stellt sich aber die Frage der Radwegeführung, die bis jetzt einseitig verläuft. Erfahrungsgemäß ist der Radfahreranteil aus zentrumsnahen Wohngebieten relativ hoch (Schulbesuche, Freizeitveranstaltungen, Kindergartenbesuche etc.). M.E. bietet es sich an - zumindest vom Kreisel bis zur Parkstraße - auf der Baugebietsseite auch einen Rad-/Gehweg anzulegen.</p> <p>Ein gefahrloser Seitenwechsel wäre durch die Radfahrerführung am Kreisverkehrsplatz und Höhe Parkstraße durch die dortige Fußgänger-LSA möglich. Die Radfahrerführung in den Kreiseln im LK Ammerland ist so angelegt, dass diese immer wartepflichtig ist (gerade für Kinder einfacher und damit gefahrloser zu handeln). Ausfahrten aus verkehrsberuhigten Bereichen (VZ 325) sind nach den VwV zur StVO wie Grundstücksausfahrten zu behandeln, d.h. sie haben nie Vorfahrt. Wenn an diesem Kreisel die Negativbeschilderung für den Radfahrer beibehalten werden soll, wäre eine Einstufung der Sammelstraße zum Kreisel als „30km/h-Zone“ sinnvoll. Das VZ 205 für die Sammelstraße würde dann Sinnvollerweise „nach dem Radweg“ aufgestellt und dem Radfahrer würde durch VZ 205 (klein) gegenüber dem Wohngebietsverkehr wartepflichtig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorgeschlagenen Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen beziehen sich jedoch nicht auf die Darstellungen dieser Flächennutzungsplanänderung sondern auf die nachfolgende Erschließungsplanung. Die vorgetragenen Anregungen werden im Rahmen der anschließenden Ausbauplanung überprüft. Die Planunterlagen werden nicht geändert.</p>
4	EWE AG Netzregion Olden- burg/Varel Zum Stadtpark 2 26655 Westerstede  Schreiben vom 16.01.2006	<p>Gegen das Vorhaben bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die Versorgung mit Erdgas und Elektrizität kann sichergestellt werden. Es ist jedoch erforderlich im Gebiet eine Trafostation aufzustellen. Bitte wenden Sie sich an Herrn Dierks, Telefon 04418034225, um den Standort mit ihm abzustimmen.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 und werden in diesem Zusammenhang in die Abwägung eingestellt.</p>



<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
5	<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p> <p>Schreiben vom 16.01.2006</p>	<p>Zu der geplanten 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes nehme ich aus straßenbaulicher und verkehrstechnischer Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>Mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes ist parallel zur Kreisstraße 131, nunmehr innerhalb der Ortsdurchfahrt die Entwicklung von Mischgebiet i.S. von § 6 und Sondergebiet i.S. von § 11 sowie Wohnbaufläche i.S. von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beabsichtigt.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 "Hankhausen-südlich Schlosspark" setzt v. g. Wohnbaufläche mit Abstand von ca. 50 m von der K 131 sowie einen Teil des v. g. Sondergebietes unmittelbar an der Kreisstraße fest. Die Planung erfasst Teilbereiche der K 131, da die Erschließung der Bauflächen neu zu regeln ist. Meine Belange als Träger öffentlicher Belange sind unmittelbar betroffen.</p> <p>Die Haupterschließung (Planstraße A) ist über einen Kreisverkehrsplatz an der K 131 "Oldenburger Straße"/K 134 "Borbecker Weg", ein weiterer Anschluss (Planstraße D) ist ca. 200 m nördlich davon vorgesehen.</p> <p>Für den geplanten Kreisverkehrsplatz und den neuen Anschlüssen bitte ich mir vorab Ausbaupläne mit Kostenanschlägen zur Prüfung vorzulegen, die im Falle der Zustimmung Bestandteile der abzuschließenden Vereinbarungen werden.</p> <p>Zum Belang schädliche Umwelteinwirkungen aus allgemeinem Verkehrsaufkommen gebe ich folgende Hinweise:</p> <p>Eine schalltechnische Untersuchung für den Bereich der 33. Flächennutzungsplan-Änderung lag den mir zugeleiteten Planungsunterlagen nicht bei (Entwurfsbegründungen: FNP, Kapitel 4, Punkt 4.2.3.2/B-Plan, Kapitel 3, Punkt 3.2.3.)</p> <p>Zu den schutzbedürftigen Gebieten hinsichtlich Verkehrslärm aus allgemeinem Verkehrsaufkommen gehören auch Mischgebiete i.S. von § 6 BauNVO.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung und die Verkehrsuntersuchung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 79 wurden nachgereicht und sind hier am 27.12.2005 eingegangen.</p> <p>Für den Konflikt zwischen Verkehrslärm und hinzutretender Wohnbebauung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 abwägungstauglich (B. Stürer, Rdn. 260/Nds. OVG, Urteil vom 25.06.2001).</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen geben den Sachverhalt zutreffend wieder.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 und werden in diesem Zusammenhang in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Da der Geltungsbereich der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes nahezu in weiten Teilen identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 (Vorentwurfsstand) ist, ist für beide Planverfahren ein gemeinsames Immissionschutzgutachten erstellt worden, das dem Einwender wie nebenstehend bestätigt, zur Verfügung gestellt worden ist.</p>





Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p>Die Schalltechnische Untersuchung Projekt Nr.: 04.110-5 stellt fest, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohnnutzung i.S. von § 4 BauNVO sowohl tags als auch nachts überschritten werden. Es sind Pegeldrücke von bis zu 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts bis zu einem Abstand von ca. 90 m festgestellt (Schallt. Untersuchung, Anlagen).</p> <p>Für die im Flächennutzungsplan gemäß § 6 BauNVO dargestellten Mischgebiete parallel der K 131 sind Pegeldrücke von bis zu 75 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts festgestellt.</p> <p>Zu den Wohnervartungen und Wohngewohnheiten in einem Wohngebiet gehört nicht nur die Möglichkeit des Wohnens und Schlafens bei (gelegentlich) geöffneten Fenstern (BVerwG, Urteil vom 21.05.1976), sondern auch eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche, namentlich von Balkonen und Terrassen, in eingeschränktem Umfang auch des übrigen Hausgartens (OVG Lüneburg, Urteil vom 16.11.2000).</p> <p>Daher reicht es nach der Rechtsprechung nicht aus, in Anwendung des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bzw. der DIN 18005 den Bezugspunkt innerhalb des Baugebietes erst bei der überbaubaren Grundstücksfläche anzusetzen (Schallt. Untersuchung, Kapitel 9, 3. Absatz und OVG Lüneburg, Urteil vom 27.09.2001/BVerwG, Beschluss vom 20.08.2000).</p> <p>Die Einstellung von Gebäuden an der Kreisstraße als schallabschirmend (Entwurfsbegründung B-Plan, Kapitel 3, Punkt 3.2.3.2, Seite 11) genügt nicht den Anforderungen des Abwägungsgebots.</p> <p>Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) können technische Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt werden. Für den hier in Rede stehenden Bebauungsplan kann eine Bebauung zum Schutz der dahinterliegenden Wohnnutzung nicht auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gestützt werden (OVG Lüneburg, Urteil vom 07.04.2003/OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 31.03.2004).</p> <p>Wegen des in Aussicht genommenen Kreisverkehrsplatzes ist eine Schalltechnische Betrachtung und gemeindliche Abwägung auch zu den Hausplätzen auf der südwestlichen Seite der K 131 und an der K 134 erforderlich.</p>	<p>Die nebenstehend dargelegten Schallwerte sind für die Bestandssituation ermittelt worden. Für die Planung sind jedoch emissionsmindernde Maßnahmen im Bereich der Oldenburger Straße berücksichtigt worden (Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeiten), so dass das schalltechnische Gutachten in der Variante 6 zu dem Ergebnis kommt, dass eine Verträglichkeit zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Straßenverkehrslärm hergestellt werden kann.</p> <p>Entsprechend geringere Immissionswerte ergeben sich auch für die nebenstehend angesprochenen gemischten Bauflächen. Diese sind jedoch nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Die Anforderungen sind entsprechend berücksichtigt worden.</p> <p>Die Immissionsberechnungen sind bei „freier Schallausbreitung“, d.h. ohne die schallabschirmende Wirkung von zukünftigen baulichen Anlagen durchgeführt worden.</p> <p>In der Begründung wird ausgeführt, dass sich die ohnehin ausreichende Immissionssituation durch die Bebauung der „ersten Reihe“ an der Oldenburger Straße nochmals verbessern dürfte. Die Bebauung ist jedoch keine Voraussetzung für die Entwicklung des Wohngebietes, wie der Einwender offensichtlich missverständlich vermutet hat.</p> <p>Grundsätzlich ist zunächst davon auszugehen, dass durch die Einrichtung eines Kreisverkehrsplatzes und die Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten auf der Oldenburger Straße auch eine relevante Verbesserung der Immissionssituation für die Gebäude südlich der Oldenburger Straße erreicht wird. Für den Borbecker Weg dürften sich hingegen keine relevanten Veränderungen ergeben.</p> <p>Die Veränderungen der Immissionsbelastungen können dem schalltechnischen Gutachten entnommen werden.</p> <p>Da mit der Maßnahme grundsätzlich eine Verbesserung der bestehenden Situation verbunden ist, wird seitens der Gemeinde kein weiterer Untersuchungsbedarf gesehen.</p>



<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
	Fortsetzung Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	Ich weise daraufhin, dass aus dem Plangebiet keine Ansprüche wegen der von den Kreisstraßen 131 und 134 ausgehenden Emissionen gestellt werden können und bitte entsprechende nachrichtliche Hinweise in die Planzeichnungen des Bauleitplans aufzunehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake  Schreiben vom 16.01.2006	<p>Wir nehmen zu dem obengenannten Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 100. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke - außer in den Kreuzungsbereichen - überbaut werden.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde Rastede und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde Rastede die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW - Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1993 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, gegebenenfalls für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und soweit für die Ebene des hier anstehenden Flächennutzungsplanes von Relevanz redaktionell in den Planunterlagen ergänzt.</p> <p>Inhaltlich beziehen sich die Hinweise jedoch auf die nachfolgenden Planungsebenen des Bebauungsplanes und der Erschließungsplanungen für die Infrastruktureinrichtungen.</p>



<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
	Fortsetzung OOVV	<p>Wir machen darauf aufmerksam, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden sollte. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75 %iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Im Interesse des der Gemeinde Rastede obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöscheinrichtungen regeln sich nach den bestehenden Verträgen.</p> <p>Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Planausschnitt ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper, Tel. 04488/845211, von unserer Betriebsstelle in Westerstede in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
7	Deutsche Telekom AG T-Com Poststraße 1-3 26122 Oldenburg  Schreiben vom 10.01.2006	<p>Gegen die o. a. Planungen haben wir keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, T-Com.</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich.</p> <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 Deutschen Telekom AG, T-Com, TI Niederlassung Northwest, PTI 11, 26119 Oldenburg, Tel. (0441) 234-6566 so früh wie möglich vor Baubeginn angezeigt werden.</p> <p>Die in Ihrem Verteiler aufgeführte Anschrift: Deutsche Telekom AG, Poststraße 1-3, 26122 Oldenburg, ist nicht mehr zutreffend.</p> <p>Verwenden Sie daher bitte bei künftigen Schriftwechsel folgende aktuelle Adresse: Deutsche Telekom AG, T-Com, TI Niederlassung Northwest, PTI 11, Ammerländer Heerstr. 140, 26119 Oldenburg.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, entfalten für die hier anstehende Änderung des Flächennutzungsplanes jedoch keine Relevanz, sondern beziehen sich auf die nachfolgenden Planungsebenen der Erschließungsplanung.</p> <p>Der Hinweis wird bei nachfolgenden Planverfahren berücksichtigt.</p>
8	VBN Otto-Lilienthal-Str. 23 28199 Bremen  Schreiben vom 19.01.2006	<p>Wir möchten in Bezug auf die oben genannten Planungen wie folgt Stellung nehmen. Die nächstgelegene Haltestelle zum Planungsgebiet ist die Haltestelle Hankhausen „Buchenstraße“. Die Haltestelle liegt an der Oldenburger Straße ca. 350 m südöstlich zur Einmündung des Borbecker Weges bzw. der zukünftigen Planstraße A. Diese Haltestelle wird durch die Linie 340 bedient, die Linie verkehrt regelmäßig zwischen Oldenburg und Varel.</p> <p>Laut dem ZVBN/VBN-Haltestellenkonzept sollte die Entfernung zur Haltestelle im ländlichen Raum nicht mehr als 600 m bzw. im innerstädtischen Bereich nicht mehr als 300 m betragen.</p> <p>Da das Planungsgebiet eher zum innerstädtischen Bereich zu zählen ist, ist zu prüfen, ob eine neue Haltestelle bzw. die Verlegung einer vorhandenen Haltestelle die Anbindung des Gebietes an den Öffentlichen Personennahverkehr verbessern kann.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und redaktionell in den Planunterlagen ergänzt.</p> <p>Die Neueinrichtung bzw. Verlegung von Haltestellen für den ÖPNV bleibt jedoch den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten, da mit der hier anstehenden Flächennutzungsplanung die beabsichtigte Art der Bodennutzung nur in den Grundzügen beordnet wird.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
9	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede  Schreiben vom 20.01.2006	<p>Zu dieser Bauleitplanung habe ich keine grundsätzlichen Bedenken, ich verweise aber auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. 79.</p> <p>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB habe ich keine weiteren Hinweise.</p>	<p>Die nebenstehend angesprochene Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 79 wird in dem betreffenden Bauleitplanverfahren in die Abwägung eingestellt. Aus der Stellungnahme ergeben sich keine relevanten Aspekte für die hier vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH, Hannover, Schreiben vom 19.12.2005
2. EON Netz, Betriebszentrum Lehrte, Lehrte, Schreiben vom 21.12.2005
3. NLfB, Hannover, Schreiben vom 21.12.2005
4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, Schreiben vom 06.01.2006
5. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 19.01.2006
6. Handwerkskammer Oldenburg, Schreiben vom 18.01.2006



<b>Nr.</b>	<b>Private Einwen- der/in Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
1	Detlef Meiß/Katrin Meiß, Buchenstr. 5, Rastede  Schreiben vom 08.01.06	<p>Wir möchten auf dem hinteren Teil des Grundstückes Buchenstraße 5 ein allein stehendes Einfamilienhaus bauen. Die Zufahrt würde über das Grundstück Buchenstr. 5 erfolgen. Wir meinen, dass im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 79 und deren 33. Änderung dies möglich sein sollte. Die Vorgaben einer Mischbaufläche würden wir erfüllen, da wir durch die Gewerbeflächen Fahrradgeschäft und Gärtnerei ein Mischbaugebiet sind.</p> <p>Wir bitten um ein großzügiges Genehmigungsverfahren, da wir weiteren Wohnraum für die Gemeinde schaffen würden und ein schöneres Ortseingangsbild bieten würden, da gerade am Ortseingang des Residenzortes Rastede präsentiert wird.</p> <p>Wir bitten um eine baldige Stellungnahme der Gemeinde Rastede.</p> <p>Ferner wollen wir als Anwohner der Buchenstraße, dass die Straße aus Lärmschutzgründen und zum Schutz unserer Kinder geschlossen wird. Wenn die Straße ausgebaut werden würde, würde dies für die Anwohner nicht tragbar sein, weil das höhere Verkehrsaufkommen in einem unerträglichen Maße an Lautstärke und die Emissionen von Abgasen erhöhen würde.</p> <p>Wir bitten um Rücksichtnahme gegenüber den alteingesessenen Bewohnern der Buchenstraße. Außerdem hat dieses auch finanzielle Aspekte, und auf dieser Seite gilt es auf Seiten der Gemeinde und auch der Anwohner zu sparen. Wir bitten um einen positiven Bescheid in dieser Sache.</p>	<p>Das nebenstehend angesprochene Grundstück wird mit der hier anstehenden Änderung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt. Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind jedoch Baurechte nicht unmittelbar abzuleiten. Dazu bedarf es vielmehr der Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. der Lage des Grundstückes innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB und den in diesem Zusammenhang bestehenden Zulässigkeitsvoraussetzungen.</p> <p>Zudem ist die Gemeinde Rastede nicht die zuständige Baugenehmigungsbehörde für das beantragte Vorhaben. Diesbezüglich ist der Landkreis Ammerland zuständig.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich bezieht sich die Stellungnahme jedoch auf den Bebauungsplan Nr. 79 und nicht auf die Darstellungen dieser Flächennutzungsplanänderung. Die Anregung wird daher im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 in die Abwägung eingestellt.</p>
2	Stückemann, Oldenburger Straße, 26180 Rastede  Schreiben vom 15.12.05	<p>Bezüglich des neuen Baugebietes wurde auf der Anliegerversammlung diskutiert, die Buchenstraße für den Durchgangsverkehr stillzulegen bzw. als Sackgasse zu deklarieren.</p> <p>Als Anwohner möchte ich diesem ausdrücklich zustimmen. Es ist eine sehr gute Lösung. Da der Seitenstreifen der Buchenstr. oft von den Kunden der Fa. Handwerk + Kunst und von unseren Kunden als Parkplatz genutzt wird, ist es für den Durchgangsverkehr zu Stoßzeiten häufig schwierig, durchzukommen.</p> <p>Die Fahrradanzufahrt erfolgt durch große Lkw's, welche auch die Buchenstraße zur Abladung blockieren. Gerade im Sommer ergibt sich hier ein Problem, da noch viel Traktorverkehr herrscht.</p> <p>Ich stimme dem Vorschlag voll und ganz zu.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich bezieht sich die Stellungnahme jedoch auf den Bebauungsplan Nr. 79 und nicht auf die Darstellungen dieser Flächennutzungsplanänderung. Die Anregung wird daher im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 in die Abwägung eingestellt.</p>



<b>Nr.</b>	<b>Private Einwen- der/in Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
3	Stefan Hofer Holtkamp 7 26215 Wiefelstede 07.01.2006	<p>Ich möchte mich kurz vorstellen Ich bin seit mehreren Jahren Koch im Dorfkrug Hankhausen. Ich arbeite im Teildienst, welches bedeutet, dass ich sehr oft mehrmals täglich die Strecke Buchenstraße - Loyer Weg fahren muß.</p> <p>Jetzt ist mir bekannt geworden, daß sich die Verkehrsanbindung an den Dorfkrug Hankhausen erheblich ändern soll. Falls es dazu kommen sollte, sehe ich sehr große Einschnitte für meine weitere berufliche Situation. Wir sind ein gastronomischer Betrieb, der davon lebt, daß er ländlich liegt, aber gut und unkompliziert zu erreichen ist. Wenn es sich so darstellt, daß die Menschen, die sich in der Region nicht auskennen, nicht oder nur mit Umständen uns besuchen können, ist es nur eine Frage der Zeit, wann der Betrieb schließen muß.</p> <p>Für mich würde dieses bedeuten, daß ich meine Arbeitsstelle verlieren würde. In der heutigen Zeit, sollte man darauf bedacht sein, Arbeitsplätze zu schaffen, nicht zu zerstören. Ich würde Sie bitten auch dieses zu berücksichtigen, denn für viele ist die Sperrung von einigen Straßen nur eine evtl. Verkehrsberuhigung für mich und die mit mir zusammenarbeitenden Teilzeitkräfte ist es eine Frage der Existenz.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich bezieht sich die Stellungnahme jedoch auf den Bebauungsplan Nr. 79 und nicht auf die Darstellungen dieser Flächennutzungsplanänderung. Die Anregung wird daher im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 in die Abwägung eingestellt.

## Anlage 2 zu Vorlage 2006/017

### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40/ § 72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 33. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, beschlossen.

Rastede, den .....

.....  
Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

#### Planunterlage

Kartengrundlage: AK5 Rasterdaten, Maßstab: 1 : 5.000  
Stand:  
Herausgebervermerk: Herausgeben von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg, Katasteramt Westerstede

Diese Karten sind gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, sowie diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen.

(vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)).

#### Planverfasser

Die 33. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

.....  
(Unterschrift)

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat/VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 33. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den .....

.....  
Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Der Rat/VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 33. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs.3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 33. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den .....

.....  
Bürgermeister

### Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 33. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Rastede, den .....

.....  
Bürgermeister

### Genehmigung

Die 33. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.: ..... ) vom heutigen Tage mit Maßgaben/ unter Auflagen mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Westerstede, den .....

.....  
Landkreis Ammerland  
Der Landrat  
Im Auftrage

### Beitriffsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/ Auflagen/ Ausnahmen ist in seiner Sitzung am ..... beigetreten.

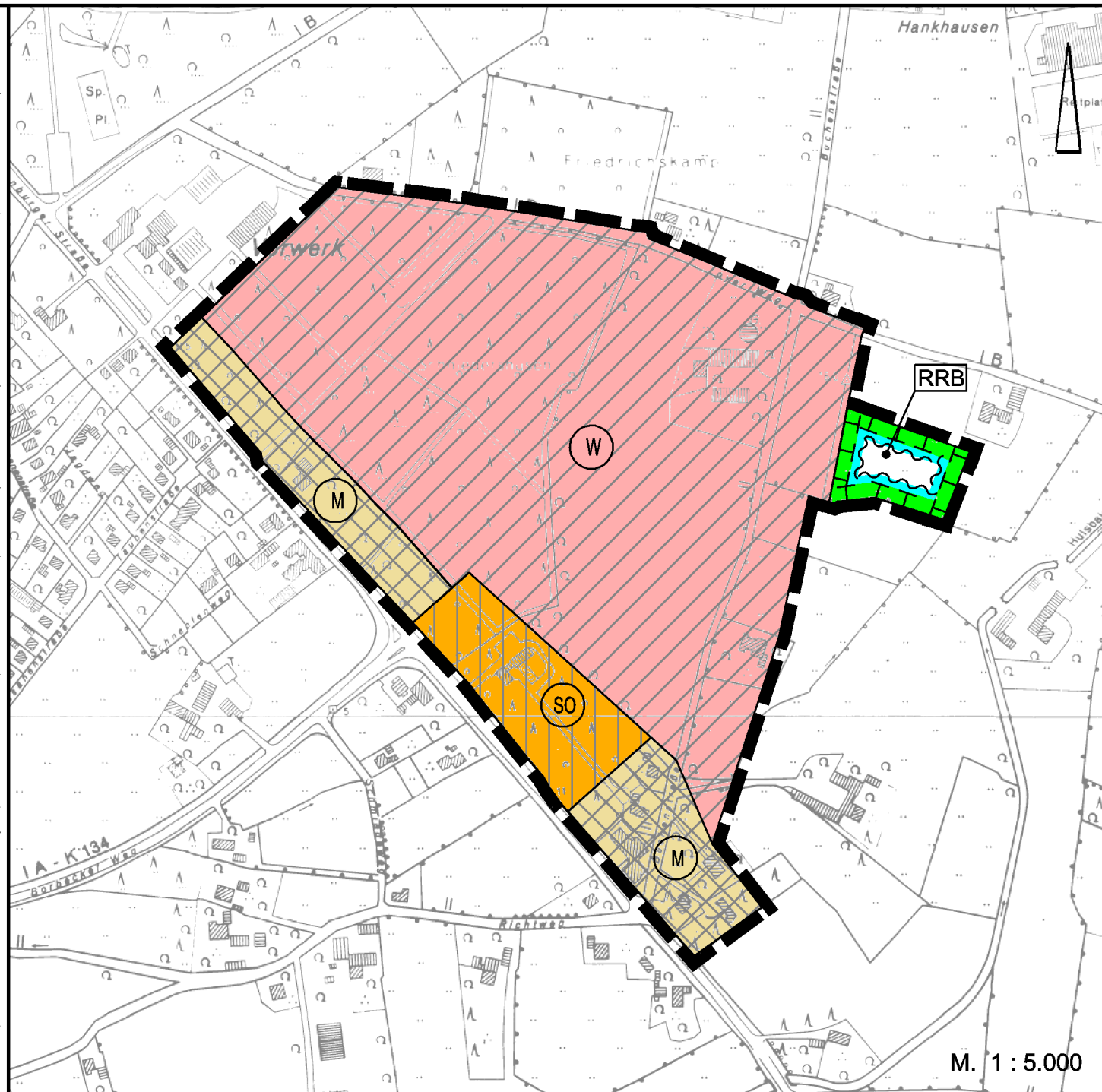
Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... gemäß § 4a Abs.3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die 33. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Rastede, den .....

.....  
Bürgermeister



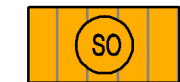
## Planzeichenerklärung



Wohnbaufläche



Gemischte Baufläche



Sonstiges Sondergebiet  
Zweckbestimmung: Gärtnerei



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



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



Geltungsbereich der FNP-Änderung

## Hinweis

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 angezeigt oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

## GEMEINDE RASTEDE Landkreis Ammerland

### 33. Änderung des Flächennutzungsplanes Entwurf

Datum: 13.02.2006

Maßstab: 1 : 5.000

**NWP Planungsgesellschaft mbH**  
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Escherweg 1, 26121 Oldenburg  
Tel.: 0441/97174-0 Fax: 0441/97174-73



### Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 33. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... im/ in ..... bekannt gemacht worden.  
Die 33. Flächennutzungsplanänderung ist damit am ..... wirksam geworden.

Rastede, den .....

.....  
Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Wirksamwerden der 33. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 33. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den .....

.....  
Bürgermeister



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

**Vorlage-Nr.: 2006/016**

freigegeben am 24.01.2006

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

**Datum: 26.01.2006**

### **Bebauungsplan Nr. 79 A - Südlich Schlosspark**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	13.02.2006	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.02.2006	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A – Südlich Schlosspark I nebst örtlichen Bauvorschriften und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 13.02.2006 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 A – Südlich Schlosspark I nebst Begründung und örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4a Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats durchgeführt.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 13.12.2005 (Beschlussvorlagen Nr. 2005/235) ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung durchgeführt worden. Außerdem hat auch Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bis zum 20.01.2006 stattgefunden.

Aufgrund der Nachfragesituation hat sich die Verwaltung dazu entschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 in mehrere Teilpläne aufzuteilen. Zunächst soll der östliche Bereich als erster Bauabschnitt entwickelt werden. Hierfür wird das Planverfahren bis zur Rechtskraft geführt. Bei entsprechender Nachfrage kann sehr kurzfristig reagiert werden, um weitere Abschnitte planungsrechtlich umzusetzen.

Im Ergebnis der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich durchgeführten Verkehrsbefragung im Raum Loy/Hankhausen die Konzeption und somit auch die Planzeichnung erheblich geändert:

1. Die im Vorentwurf des Bebauungsplanes beabsichtigte Sperrung des Loyer Weges ist nicht mehr Gegenstand der Planung. Die Planüberlegung wurde aufgrund mehrerer Argumente aufgegeben:
  - Die Verkehrsbefragung hat die Bedeutung des Loyer Weges als Verbindung der Hankhauser **und** der Loyer Bevölkerung an den Hauptort deutlich gemacht. In dieser Befragung stellte sich u.a. heraus, dass die mit Abstand häufigsten Fahrten dem Einkaufen im Hauptort dienen. (Die hohe Zahl von Einwendungen gegen die Sperrung des Loyer Weges unterstützt diese Befragungsergebnisse.)
  - Die Gemeinde geht bei der weiteren Planung davon aus, dass auf Antrag der Gemeinde für den Loyer Weg eine verkehrsbehördliche Anordnung der Verkehrsbehörde des Landkreises erfolgen wird, welche eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit von gegenwärtig 100 km/h auf 50 km/h zum Inhalt haben wird. Aufgrund dieser Reduzierung hat eine erweiterte Lärmbegutachtung ergeben, dass die künftigen Wohngrundstücke am Loyer Weg zwar mit einem Teil im Lärmpegelbereich II liegen, diese Beeinträchtigung jedoch im Wesentlichen den Orientierungswerten für Verkehrslärm entsprechen. Die Beeinträchtigung läge bei Verzicht auf eine Temporeduzierung erheblich über diesen Orientierungswerten. Die Reduzierung der Geschwindigkeit bildet daher den notwendigen Kompromiss zwischen einer vollständigen Sperrung des Loyer Weges und der gegenwärtig vorhandenen Höchstgeschwindigkeit.
2. Die ursprünglich ca. in der Mitte der Buchenstraße vorgesehene Sperrung mittels zweier Wendehämmer wurde ebenfalls verändert. Nunmehr soll die Buchenstraße unmittelbar vor der gegenwärtigen Einmündung in den Loyer Weg gesperrt werden. Hier wird ein Wendehammer entstehen. Die Geschwindigkeit auf der Buchenstraße soll zudem auf 30 km/h reduziert werden. Durch diese Maßnahmen werden folgende Ergebnisse erzielt:
  - Entschärfung der Einmündungssituation Buchenstraße/Oldenburger Straße durch eine Reduzierung der Verkehre
  - Reduzierung des Verkehrslärms auf der Buchenstraße
  - Verbesserung der Wohnqualität der vorhandenen und der künftigen Wohngrundstücke

Die mit der Sperrung der Buchenstraße verbundenen sich für die Bevölkerung verändernden Verkehrswege können aus Sicht der Verwaltung hingenommen werden. Es ist davon auszugehen, dass die Verkehre sich nahezu vollständig auf die Parkstraße verlagern werden. Hierbei ist jedoch nicht von einer erheblichen zusätzlichen Belastung auszugehen, da die Buchenstraße gegenwärtig lediglich von ca. 430 Fahrzeugen am Tag (24 Std.) frequentiert wird.

Im Rahmen der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden eine Vielzahl von Stellungnahmen eingereicht.

Wesentliche Stellungnahmen seitens der **Behörden** zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A wurden wie folgt abgegeben:

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Oldenburg:  
Äußerungen hinsichtlich möglich Konflikte zwischen heranrückender Wohnbebauung und dem Gewerbebetrieb Müller.
2. Polizeikommissariat Westerstede, Einsatz- und Streifendienst, Westerstede:  
Äußerungen hinsichtlich der Radwegeführung und möglicher Konflikte hieraus.
3. EWE AG Netzregion Oldenburg/Varel:  
Forderung nach einem Ort zur Aufstellung einer Trafostation
4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr:  
Äußerungen hinsichtlich der Lärmproblematiken aufgrund der Verkehrslärmbelästigung durch die Oldenburger Straße und Forderung nach weiteren immissionsrechtlichen Betrachtungen
5. OOWV, Brake:  
Hinweise auf vorhandene Wasserleitungen
6. Verkehrsbetrieb Bremen Niedersachsen, VBN, Bremen:  
Hinweise auf die ÖPNV-Anbindung des Gebietes.
7. Landkreis Ammerland:  
Hinweise auf die notwendige Kompensation von Wallhecken  
Forderung nach Darstellung des Lärmpegelbereiches II im Plan

Wesentliche Stellungnahmen seitens der **Bürger** zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A wurden wie folgt abgegeben:

1. Einige Stellungnahmen kritisieren die Sperrung des Loyer Weges.
2. Eine große Anzahl von Stellungnahmen kritisiert die Sperrung des Loyer Weges und der Buchenstraße.
3. Diverse Stellungnahmen, insbesondere die der Anwohner der Buchenstraße, begrüßen die Sperrung der Buchenstraße.

Die weiteren Stellungnahmen und der genaue Wortlaut der jeweiligen Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage 4 beigelegt.

Die Verwaltung erarbeitet gegenwärtig noch die Erschließungsplanung für die genaue Lage der Pumpstation im Bereich des Loyer Weges. Die Konzeption wird ferner hinsichtlich der Notwendigkeit und der Lage einer Bus-Haltestelle überprüft. Daneben wird gegenwärtig die Immissionsbelastung durch den Baumschulbetrieb Müller detaillierter überprüft. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden bis zur Sitzung abgeschlossen sein und gegebenenfalls zu geringfügigen Änderungen der Planzeichnung führen.

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

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

Übersicht über den Verfahrensstand:

<b>Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss</b>	<b>Frühzeitige Öffent- lichkeits-/ Behörden- beteiligung</b>	<b>Öffentliche Ausle- gung/ Behörden- beteiligung</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>
Erledigt	Erledigt	27.02.06.-27.03.06	Ratssitzung am 23.05.2005

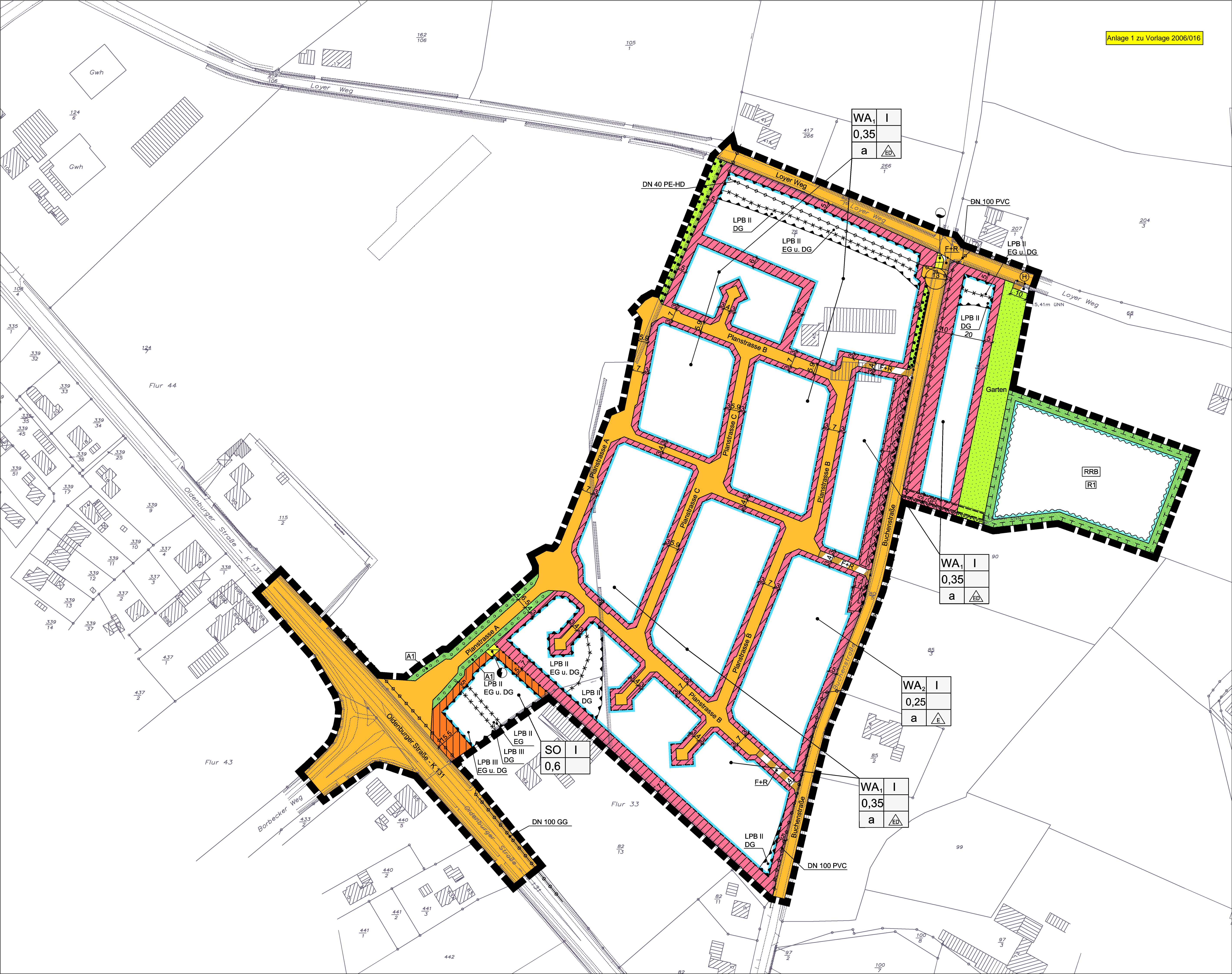
### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

### **Anlagen:**

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







# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet



Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Gartenbaubetrieb

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a Abweichende Bauweise



Baugrenze



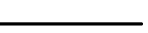
überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

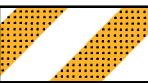
## 6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

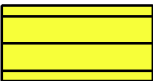


Zweckbestimmung: Bushaltestelle



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Flächen für Versorgungsanlagen

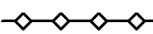


Zweckbestimmung: Pumpstation



Zweckbestimmung: Elektrizität

## 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



unterirdische Leitung

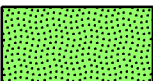
## 9. Grünflächen



Private Grünfläche

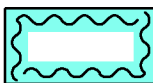
Garten

Zweckbestimmung: Garten



Öffentliche Grünfläche

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



Umgrenzung der Flächen mit Wasserrechtlichen Festsetzungen

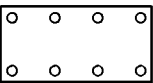
RRB

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

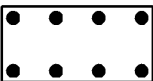
## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



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



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



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

## 15. Sonstige Planzeichen



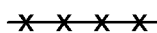
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



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

LPB II

Lärmpegelbereich



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Wallhecke (symbolisch)



nichtüberbaubare Flächen mit Nutzungseinschränkungen (siehe textliche Festsetzung Nr.9)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Anlage 2 zu Vorlage 2006/016

# Textliche Festsetzungen

1. Im Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gartenbaubetrieb“ sind folgenden Nutzungen zulässig:
  - Produktionsstätten für gartenbauliche Erzeugnisse (z.B. Freilandkulturen, Gewächshäuser),
  - Verkaufsstätte für gartenbauliche Erzeugnisse und Zubehör,
  - Stellplätze und Zufahrten,
  - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1) sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 400 qm eine Wohneinheit zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 2) sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 1.000 qm Baugrundstück eine Wohneinheit zulässig.
3. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA) um bis zu 30% zulässig.
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“.
5. In den Baugebieten gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 festgesetzt, daß Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1) sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig. Abweichend wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 festgesetzt, daß Gebäudelängen bis maximal 25 m zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 2) sind nur Einzelhäuser zulässig.
6. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, daß die Gebäudehöhe in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) und sonstigen Sondergebieten (SO) maximal 9,50 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Fahrbahnrand.
7. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, daß die Höhe des Erdgeschosssockels in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) maximal 0,3 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Rand der Fahrbahn.
8. Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten ist die Anlage von Zu- und Ausfahrten sowie Zu- und Ausgängen von der Buchenstraße bzw. dem Loyer Weg zu den angrenzenden Grundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB nicht zulässig.
9. 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.
10. 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 II:	erf. $R'_{w,res} = 30$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen

11. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche R 1 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.
12. Gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB werden für das Bebauungsplangebiet folgende Festsetzungen getroffen:
  1. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu schützen.
  2. Ausnahmen hiervon dürfen nur aus landespflegerischen Gründen erfolgen, zum Beispiel Herausnahme kranker Bestände. Abgängige Bäume gemäß Nr. 12 Nr.1 der textlichen Festsetzungen sind mit geeigneten Laubbäumen (als Solitärbäume, Solitärstammbüsche, oder Hochstämme) mit einem Stammumfang von 18/20 cm nachzupflanzen.
13. Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen **A 1** sind Solitärbäume (geeignete Arten sind z.B. Rotbuche oder Stieleiche, StU 16-18 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Unterwuchs ist als Schnithecke anzulegen und zu unterhalten. Geeignete Arten hierfür sind z.B. Rotbuche, Hainbuche oder Weißdorn. Zur Erschließung des angrenzenden Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gartenbaubetrieb“ ist die Anlage einer Zu-Abfahrt mit einer maximalen Breite von 6,5 m innerhalb Fläche A 1 zulässig

## Örtliche Bauvorschriften

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 und 3 ist identisch mit den im festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 festgesetzten allgemeinen Wohngebieten.

### 2. Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude sind mit symmetrischen geneigten Dächern zu errichten. Die Dachneigung muss mindestens 25° und darf höchstens 50° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind

- untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO,
- Wintergärten,
- an der Traufseite eines Wohngebäudes errichtete Friesengiebel (Frontspieße) und Zwerggiebel mit einer Dachneigung vom maximal 68°, sofern deren Firsthöhe sich dem Hauptdach unterordnet und die Giebelbreite geringer als 50 % der Länge des Wohngebäudes ist,
- Dächer, die zu mehr als 80 % begrünt sind oder auf mehr als 30 % der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ausgestattet sind.

Pultdächer mit einer Mindestneigung von 25° sind zulässig.

### 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 gesamten 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 angezeigt oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
2. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
4. Die Anforderungen an Bauteile zur Einhaltung des Lärmpegelbereiches II werden in den meisten Fällen bereits durch die Anforderungen an Bauteile aufgrund der Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden (Wärmeschutzverordnung) in der z.Z. gültigen Fassung vom 2. September 1994 (BAnz. Nr. 166a S. 11) erfüllt.

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

**Vorlage-Nr.: 2006/008**

freigegeben am 11.01.2006

**GB 3****Datum: 11.01.2006**

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

### **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 - Hankhausen - ehemalige Ziegelei**

**Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	13.02.2006	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.02.2006	Verwaltungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51– Hankhausen – ehemalige Ziegelei wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer zweiwöchigen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

**Sach- und Rechtslage:**

Auf die Vorlage 2006/005 (VA am 31.01.2006) wird verwiesen.

Im Jahre 1998 wurde das Gelände der ehemaligen Ziegelei in Hankhausen, Lauwstraße, durch den Bebauungsplan 51 – Hankhausen – ehemalige Ziegelei mit einem Wohnbaugebiet überplant. Die Bebauung ist hier bekanntlich vollständig erfolgt.

Im Zuge der Überprüfung von veräußerbaren Kleingrundstücken wurde auch die Fläche südlich der Hausnummern Lauwstraße 14 und 16 betrachtet.

Der rechtskräftige Bebauungsplan 51 setzt diese Fläche gegenwärtig als öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest (Pufferzone).

§ 9 der textlichen Festsetzungen lauten folgendermaßen:

## **§ 6 Pufferzone (Ausgleichsmaßnahme)**

*Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden im Bebauungsplan auf einer öffentlichen Grünflächen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (Ausgleichsmaßnahme) :*

- *Die Fläche am südlichen Siedlungsrand bildet den Übergang zum Landschaftsschutzgebiet und ist als Pufferzone durch Ausbildung eines Waldsaumes entsprechend zu gestalten (...)*

Nach Ortstermin mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Niedersächsischen Forstamt Neuenburg wurde die grundsätzliche Bebaubarkeit dieser Fläche nach erfolgter Bebauungsplanänderung festgestellt. Eine Voraussetzung für die Bebauung ist Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Waldbesitzers, damit dieser bei möglichen Schäden von Gebäuden, Personen etc., die auf den neuen Bauflächen durch den Wald entstehen, nicht haftbar gemacht wird. Diese Regelung wurde bereits zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer besprochen. Der Bebauung wird eine intensive Pflege des Waldrandes voran gehen, die eine Gefährdung der Baugrundstücke ausschließen wird.

Die Schaffung von 2 bis 3 weiteren Baumöglichkeiten an dieser Stelle wird von der Verwaltung vorgeschlagen, um aufgrund der hier bereits vorhandenen Infrastruktur (Straße und Entsorgungskanäle) eine maßvolle Abrundung und Entwicklung der Wohnbebauung zu ermöglichen.

Der hier notwendige Kompensationsbedarf für den Eingriff in den Naturhaushalt wird durch Aufforstung an anderer Stelle in Zusammenarbeit mit der Kreisjägerschaft erfolgen. Entsprechende Vorgespräche haben bereits stattgefunden.

Der Vorentwurf nimmt alle textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 51 auf.

Übersicht über den Verfahrensstand

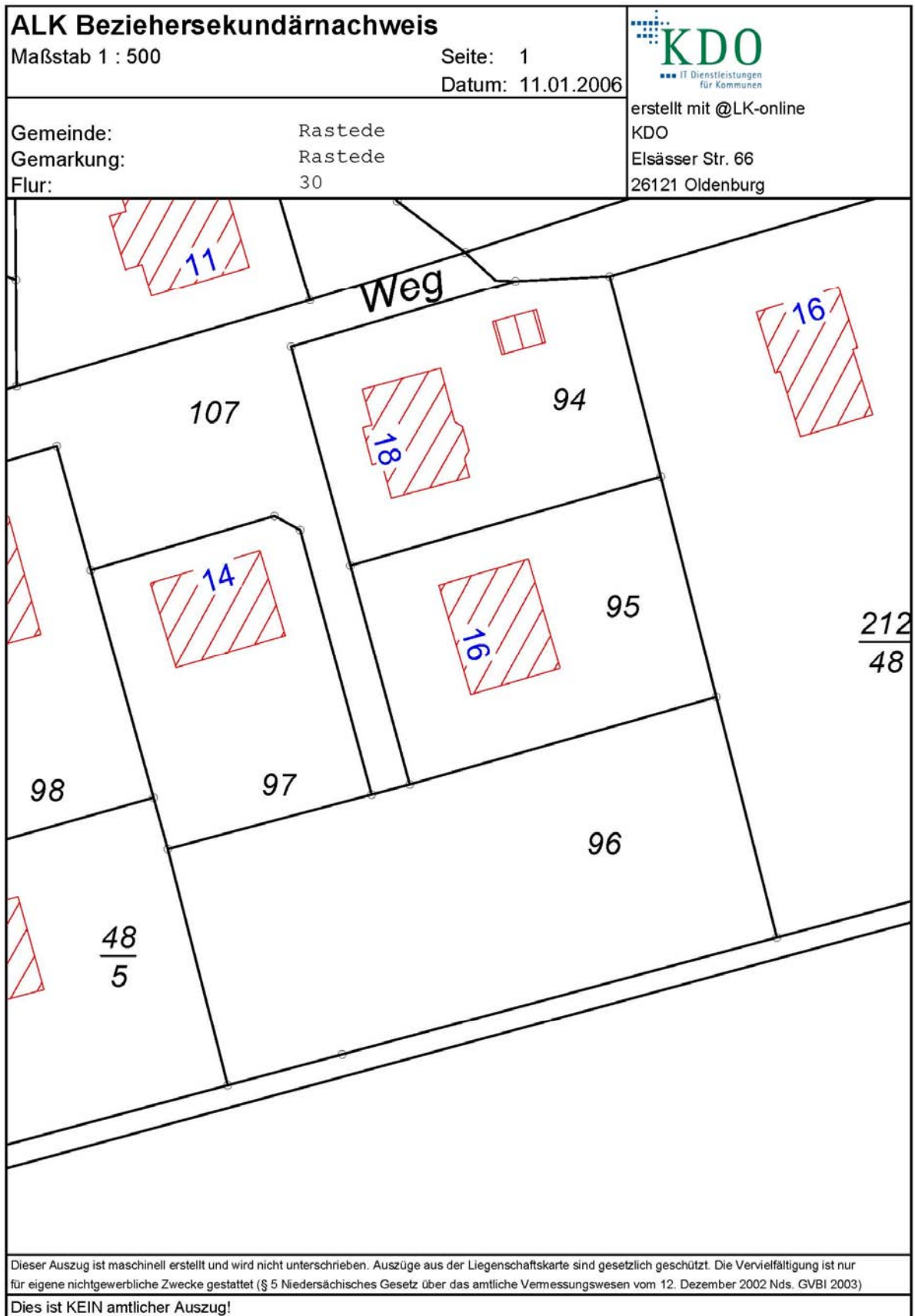
<b>Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss</b>	<b>Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Behördenbeteiligung</b>	<b>Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>
BauPlUmStA 13.02.06 VA 14.02.06	21.02.06-21.03.06	09.05.-09.06.2006	Ratssitzung am 11.07.2006

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten der Bauleitplanung betragen ca. 4.000 EUR. Durch die Veräußerung der Fläche als Baugrundstücke werden diese Aufwendungen mehr als kompensiert.

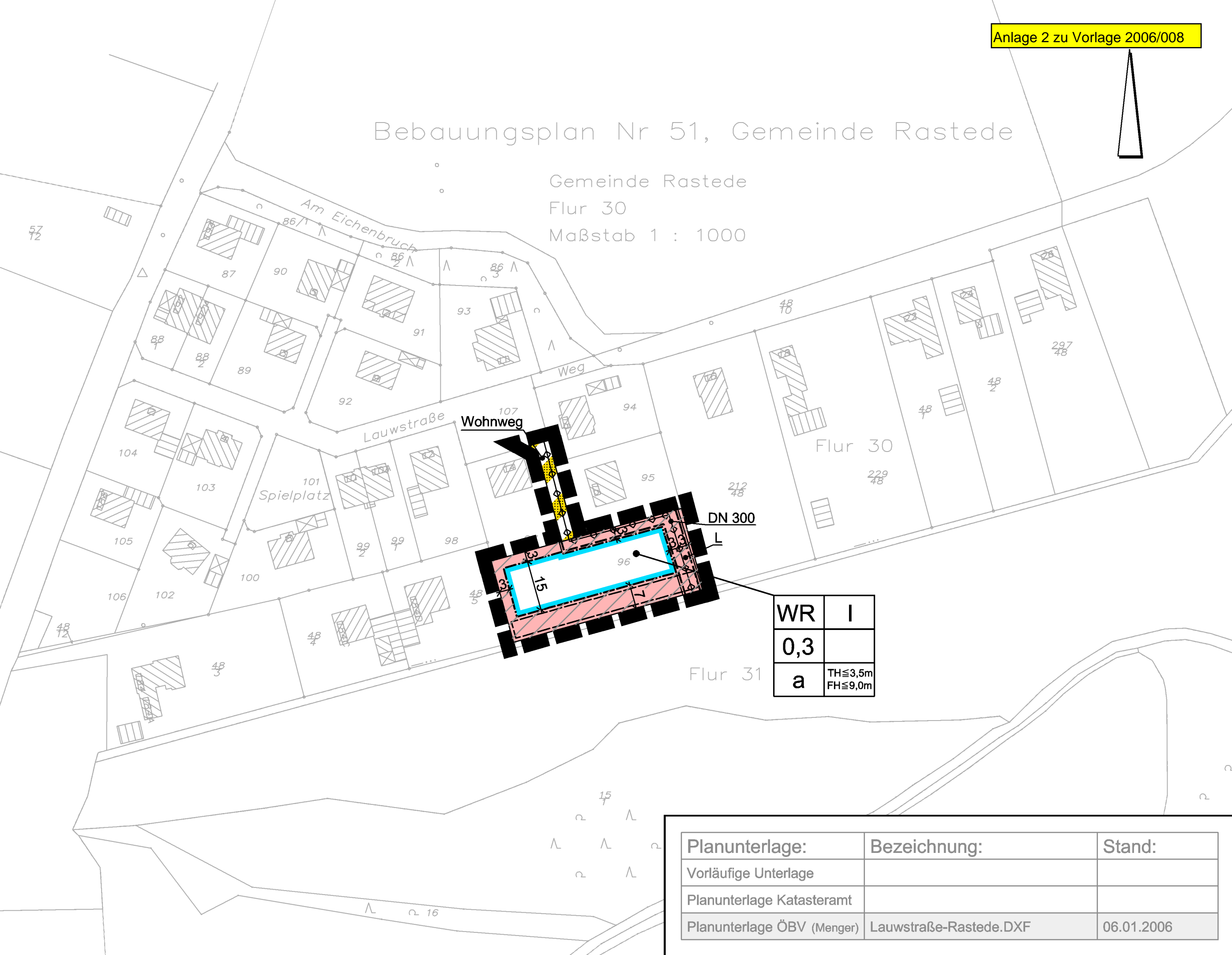
### **Anlagen:**

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



Bebauungsplan Nr 51, Gemeinde Rastede

Gemeinde Rastede  
Flur 30  
Maßstab 1 : 1000



WR	I
0,3	
a	TH≤3,5m FH≤9,0m

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV (Menger)	Lauwstraße-Rastede.DXF	06.01.2006

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



Reines Wohngebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

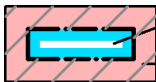
TH ≤ 3,5 m  
FH ≤ 9,0m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

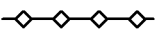


Baugrenze



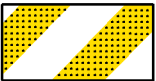
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche

## 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



unterirdische Leitung

## 6. Verkehrsflächen



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Wohnweg

## 15. Sonstige Planzeichen



mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers



nichtüberbaubare Flächen mit Nutzungseinschränkungen  
(siehe textliche Festsetzung Nr. 5)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Textliche Festsetzungen

### 1. Bodenversiegelung

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung wird gemäß § 19 (4) BauNVO für das Reine Wohngebiet festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl bei der Erstellung von Anlagen im Sinne des § 19 (4), Satz 1 BauNVO höchstens um 0,1 überschritten werden darf.

### 2. Bauweise

Für das Reine Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es wird bestimmt, dass die Gebäudelänge bei Einzelhäusern von 20 m nicht überschritten darf. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen darf eine Gesamtgebäudelänge von 20 m nicht überschritten werden.

### 3. Höhenbegrenzung

Gemäß § 16 (2) BauNVO darf die Traufhöhe (Schnittkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut) nicht mehr als 3,50 m und die Firsthöhe nicht mehr als 9,0 m über Oberkante der dem Gebäude am nächsten liegenden öffentlichen Verkehrsfläche betragen.

### 4. Beschränkungen der Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird bestimmt, dass die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei beschränkt wird.

### 5. Wallheckenschutzstreifen

Gemäß § 9 1 Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der Wallhecke bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen im Abstandsbereich von 7 m in der gekennzeichneten Fläche unzulässig (Wallheckenschutzstreifen).

### 6. Leitungsrecht

Auf der mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers festgesetzten Fläche, ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind lediglich leicht entfernbare Bauten (z.B. Gartenhütte), die nicht fest mit dem Erdboden (z.B. Fundament) verbunden sind.

## Örtliche Bauvorschriften

### 1. Dachform

Die Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen zu errichten. In dem Baugebiet darf die Dachneigung nicht weniger als 30° und nicht mehr als 50° betragen. Von der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, Dachgauben und Krüppelwalme ausgenommen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind ebenfalls Grasdächer: Der Neigungswinkel darf hier nicht weniger als 20° betragen.

### 2. Dachdeckung

Für die Eindeckung geneigter Dächer sind nur Dachziegel oder Betondachsteine in roten, rotbraunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zugelassen, die nicht glasiert oder sonstig reflektierend sind. Grasdächer, Solaranlagen und Wintergärten sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Als Grundlage für die Rot/rotbraunen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 8004, 8012, 8015, 8019. Für anthrazitfarbene Töne gelten die RAL-Farbwerte 7015, 7022, 7024, 7043.

### **3. Umfassungswände**

Bei der Gestaltung der Außenwände der Gebäude sind rote bis rotbraune Mauerziegel zu verwenden. Untergeordnete Bauteile gemäß § 7b BauNVO und Wintergärten dürfen auch mit anderen Baumaterialien verkleidet werden.

Als Grundlage für die rot/rotbraunen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 8004, 8012, 8015.

## **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 dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege □ Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg angezeigt oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

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

Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 werden die bisherigen Festsetzungen für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung aufgehoben.



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

**Vorlage-Nr.: 2006/007**

freigegeben am 09.01.2006

**GB 3**

**Datum: 09.01.2006**

Sachbearbeiter/in: Herr Witte, Arnd

### **Sanierung der Heizungs- u. Lüftungsanlage in der Sporthalle Feldbreite**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	13.02.2006	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	21.02.2006	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Sanierung der Heizzentrale für die Sporthallen Feldbreite einschl. Sanierung der Lüftungszentrale wird beschlossen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Veranlasst durch die Energieeinspar- und die Bundesimmissionsschutzverordnung wurde ein Auftrag für die Überplanung der Heizzentrale in den Sporthallen Feldbreite beauftragt.

Nach den o. g. Verordnungen sind Heizzentralen bis spätestens 2006 auszutauschen, soweit sie vor dem 01.10.1978 eingebaut wurden. Übergangsfristen, die die Größe und Funktionalität der Heizzentrale berücksichtigen, lassen Ausnahmen bis zum 31.12.2008 zu. Die Voraussetzungen für die Sanierung in 2008 liegen zur Zeit vor.

Die Sporthallen werden derzeit über zwei zentrale Heizkessel (Kessel 1 = 580 KW, Baujahr 1976 – Kessel 2 = 290 KW, Baujahr 1988) versorgt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über 2 Warmwasserspeicher mit zusammen 6.000 Litern Nutzinhalt. Darüber hinaus wird die Lüftung der Sporthalle über eine Zentrale, die ebenfalls im Heizungsraum untergebracht ist, betrieben.

Sowohl Heizung als auch Lüftungsanlage haben in den letzten Jahren erhebliche betriebliche Mängel gezeigt. Die Kesselanlage musste bereits geschweißt werden, das Brennergebläse wie auch die Stellmotoren wurden erneuert. Zudem wurden die Stellantriebe für die Lüftung erneuert und es mussten verschiedene Ausfälle der Technik hingenommen werden.

Die Planung der Heizzentrale setzt sich unter anderem mit Energieeinsparmaßnahmen und mit der Verwendung alternativer oder regenerativer Energien auseinander.

Die Planung, die in der Sitzung durch den Inhaber des beauftragten Ing.-Büro Heimsch vorgestellt wird, wird den Bau eines Blockheizkraftwerkes vorsehen, da sich diese Anlage wirtschaftlich darstellen lässt. Bei Abschluss eines Vollwartungsvertrages wäre eine Amortisationszeit von 9,5 Jahren und bei Abschluss eines Teilwartungsvertrages eine Amortisationszeit von 6,7 Jahren zu erwarten.

Für die Sanierung der Zentrale sind folgende Arbeiten notwendig:

- Ausbau der alten Heizzentrale
- Einbau einer neuen Heizungsanlage mit einer Wärmeleistung von insgesamt 460 KW einschl. Zubehör und Regelungstechnik
- Sanierung der Schornsteinanlage
- Einbau eines Legionellensystems für die vorhandene Warmwasserversorgung
- Sanierung der Lüftungszentrale
- Einbau eines Blockheizkraftwerkes
- Maurer-, Stemmarbeiten und kleinere Sanierungen.

Die Gesamtkosten der Maßnahme einschl. Honorar werden rund 310.000,- € betragen.

Angesichts der zu erwartenden Mehrwertsteuererhöhung, der steigenden Energiepreise und des baulichen Zustandes der Kesselanlage wurde seitens der Verwaltung eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durchgeführt, die zum Ziel hat, einen Vergleich darzustellen zwischen dem Bau der neuen Heizzentrale in 2006 und dem spätesten Zeitpunkt des Einbaus in 2008. Die Gegenüberstellung ist in der nachstehenden Tabelle abzulesen.

	<b>2006</b>	<b>2008</b>
Investitionskosten	310.000,00 €	328.000,00 €*
Zuschuss Kreisschulbaukasse, 1/3 der Baukosten	- 103.333,00 €	- 109.333,00 €
Zwischensumme	206.667,00 €	218.667,00 €
Vorfinanzierungskosten wg. vorzeitigem Beginn	14.467,00 €	
Investitionssumme	221.134,00 €	
abzügl. Energieeinsparung, einschl. Gutschrift Elektro	19.780,00 €	
<b>Kostenvergleich</b>	<b>201.354,00 €</b>	<b>218.667,00 €</b>

\* = MwSt.-Erhöhung auf 19% und 3% Kostenerhöhung

In der Berechnung wurde der Investitionszuschuss des Landkreises in Höhe von 103.333,00 € berücksichtigt, der noch für 2006 in Aussicht gestellt wird. Des weiteren wird der Landkreis ein zinsloses Darlehen in Höhe von **103.333,00 €** gewähren, das jedoch erst im Jahr 2007 ausgezahlt werden kann.

Unter Berücksichtigung der Zwischenfinanzierung, der Gutschrift für die Stromeinspeisung und des geringeren Energieverbrauchs ist es sinnvoll die Sanierung der Heiz- und Lüftungszentrale bereits in 2006 durchzuführen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Siehe Sach- und Rechtslage.

### **Anlagen:**

Keine.

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

**Vorlage-Nr.: 2006/002**

freigegeben am 03.01.2006

**GB 3**

**Datum: 03.01.2006**

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

### **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 - Gewerbegebiet Leuchtenburg**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	13.02.2006	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.02.2006	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 - Gewerbegebiet Leuchtenburg nebst Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 13.02.2006 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 - Gewerbegebiet Leuchtenburg nebst Begründung wird zugestimmt.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4a Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats durchgeführt.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 29.11.2005 (Beschlussvorlagen Nr. 2005/236) ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung durchgeführt worden. Außerdem hat auch Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bis zum 06.01.2006 stattgefunden. Wesentliche Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Zwischenzeitlich wurde seitens der Firma Kikker Kältetechnik der Wunsch an die Verwaltung herangetragen, das mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes im Jahre 2004 von „Ausgleichsfläche“ zu „Gewerbefläche“ gewandelte Flurstück im Süden des Gebietes in die Ver

änderung mit einzubeziehen. Die damalige Festsetzung sieht einen 10 m breiten Krautsaum entlang des Entwässerungsgrabens vor. In einem Ortstermin mit dem Entwässerungsverband Jade und der Unteren Naturschutzbehörde konnte die Notwendigkeit des Entwässerungsstreifen als Krautsaum von 10 m auf 5 m Breite reduziert werden. Die Gemeinde hat jedoch sicherzustellen, dass die nun zusätzlichen 5m Gewerbefläche an der Grenze zum Krautsaum nicht höher als 1m bebaut werden dürfen, da ansonsten die Pflege des Grabens unmöglich würde.

Der vorliegende Entwurf nimmt diese Planänderung auf und erweitert das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47.

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

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

Übersicht über den Verfahrensstand:

<b>Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss</b>	<b>Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Behördenbeteiligung</b>	<b>Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>
Erledigt	Erledigt	27.02.06.-27.03.06	Ratssitzung am 23.05.2005

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Es ergeben sich Planungskosten in Höhe von ca. 6.500 EUR, die über die Zahlung der Kaufpreise durch mögliche Grundstücksveräußerungen abgegolten werden. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Kostenübernahme ist somit nicht erforderlich.

### **Anlagen:**

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

# Planzeichenerklärung

Anlage 3 zu Vorlage 2006/002

## 1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet (GE)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,5

$OK \leq 10,00 \text{ m}$  maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen  $\leq 10,00 \text{ m}$   
(Bezugspunkte siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

## 3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise

----- Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen

———— Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: "Parkplatz"

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



Wasserflächen, hier: Rasteder Bäke (Wasserzug Nr. 36)

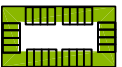
## 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



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

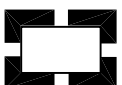


Erhalt von Einzelbäumen



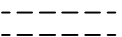
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts  
hier: geschützte Wallhecke gem. § 33 NNatG

## 7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

## 8. Nachrichtlicher Hinweis



Unterhaltungsweg des Entwässerungsverbandes Jade

1. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind gem. § 14 (1) BauNVO entlang des Wasserzuges (Rasteder Bäke Wzg. Nr. 36) Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.
3. Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
  
Oberer Bezugspunkt: Gebäudeoberkante  
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße  
  
Die festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i. S. des Landesrechts sowie für technische Anlagen des Emissionsschutzes.
4. Innerhalb der mit MF1 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind entlang der vorhandenen Wallhecken begleitende Krautsäume zu entwickeln. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig
5. Innerhalb der mit MF2 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind entlang des Wasserzuges (Rasteder Bäke Wzg. Nr. 36) ein begleitender Krautsaum zu entwickeln.
6. Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder der Beseitigung auf Grund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Gewerbegebiet Leuchtenburg" befinden sich gem. § 33 NNatG geschützte Wallhecken.

## NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Mit der Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Gewerbegebiet Leuchtenburg" werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 47 und die der 2. Bebauungsplanänderung für den Geltungsbereich der 3. Änderung außer Kraft gesetzt.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind dieses gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege-Referat Archäologie-Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
4. Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990**) anzuwenden.

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

**Vorlage-Nr.: 2006/018**

freigegeben am 24.01.2006

**GB 3**

**Datum: 24.01.2006**

Sachbearbeiter/in:

### **Aufstellung einer Innenbereichssatzung im Ortsteil Loy - Ziegenweg/Ringstraße**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	13.02.2006	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.02.2006	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Aufstellung einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für einen Teilbereich im Ortsteil Loy am Ziegenweg/Ringstraße (Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für einen „Teilbereich am Ziegenweg/Ringstraße“ im Ortsteil Loy) wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Der Entwurf der Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) für einen Teilbereich im Ortsteil Loy am Ziegenweg/Ringstraße wird beschlossen.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.01.2005 eine Grundsatzentscheidung zur Aufstellung mehrerer Innen- und Außenbereichssatzungen im Gemeindegebiet getroffen (siehe Vorlage 2004/104A).

Die Verwaltung wurde seinerzeit beauftragt, mit den Eigentümern der betroffenen Flächen Gespräche zu führen, die das Ziel einer Kostenübernahme durch Abschluss städtebaulicher Verträge haben. Bei Zustimmung soll im Verwaltungsausschuss berichtet und entsprechende Vertrags- und Satzungsentwürfe erarbeitet werden.

Mit den Anliegern der Ringstraße und des Ziegenweges wurde zwischenzeitlich hinsichtlich der Kostentragung eine Übereinstimmung erzielt (s. Vorlage 2006/003). Der hierfür notwendige Vertrag wird bis zur Sitzung am 13.02.2006 unterzeichnet.

Die Innenbereichssatzung greift in ihren Festsetzungen die in der im Jahre 2001 bereits aufgestellten und an das Plangebiet angrenzenden Innenbereichssatzung getroffenen Regelungen für Loy auf.

Während des Verfahrens wird die Verwaltung an den Landkreis einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Rasteder Geestrand“ stellen, um die rechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit der durch die Innenbereichssatzung entstehenden Baulücken zu schaffen. Entsprechende Vorgespräche mit dem Landkreis wurden bereits geführt.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 (Einbeziehungssatzungen) die Vorschriften über das vereinfachte Planverfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 anzuwenden. Dies bedeutet, dass lediglich eine Auslegung und eine Beteiligung der Behörden erforderlich ist und insoweit statt des obligatorischen zwei-stufigen Beteiligungsverfahrens lediglich ein ein-stufiges Verfahren durchgeführt werden muss.

Nähere Ausführungen werden in der Sitzung durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

<b>Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss</b>	<b>Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Behördenbeteiligung</b>	<b>Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>
BauPlUmStA 13.02.06 VA 14.02.06	Entfällt	27.02.-27.03.2006	Ratssitzung am 23.05.2006

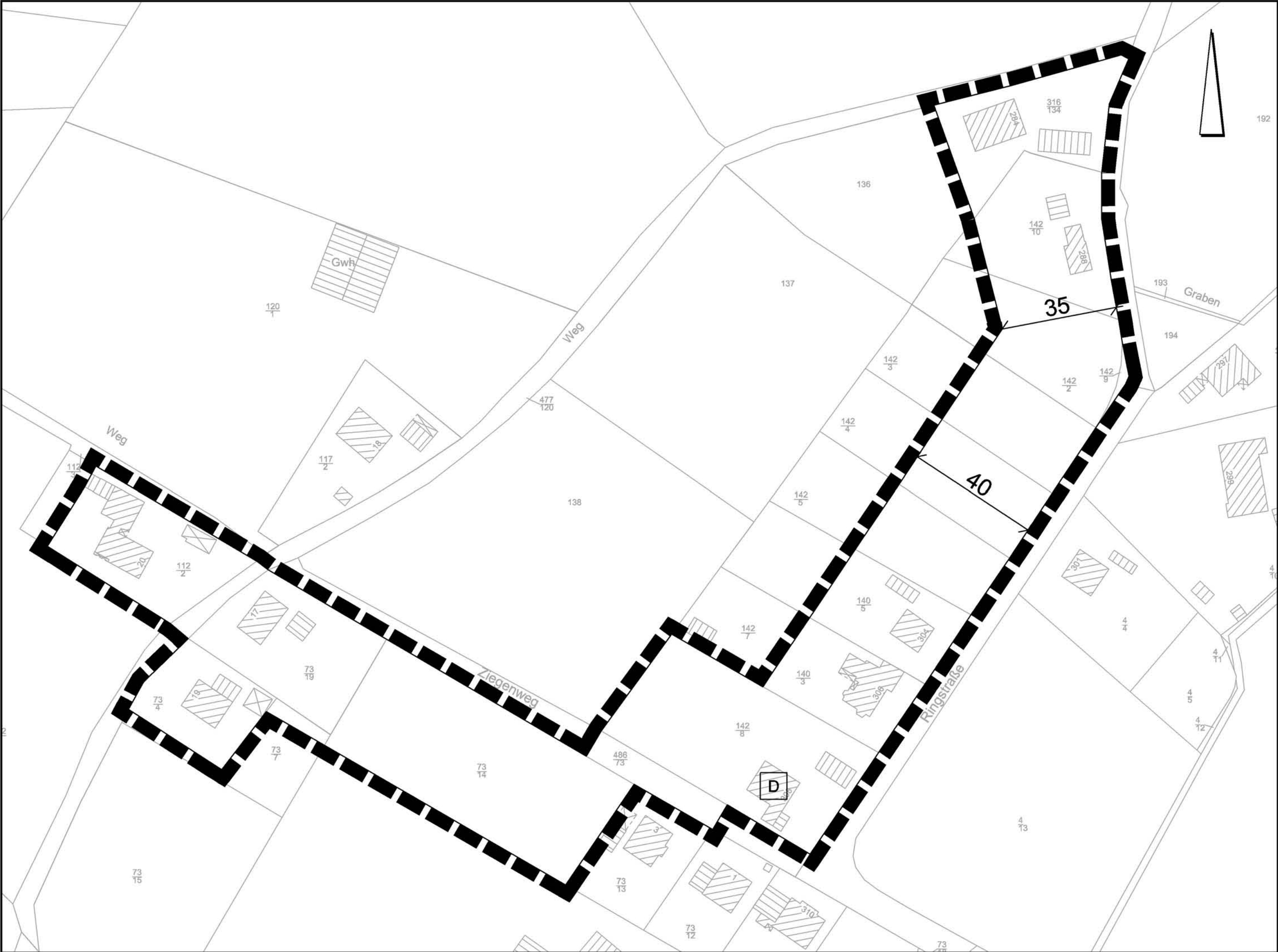
### **Finanzielle Auswirkungen:**

Hinsichtlich der durch die Bauleitplanung bevorteilten Grundstückseigentümer wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abgeschlossen.

### **Anlagen:**

1. Planzeichnung
2. Satzungstext





PLANZEICHENERKLÄRUNG

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

[Symbol] Geltungsbereich der Innenbereichssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB


Anlage 1 zu Vorlage 2006/018

gezeichnet:	U. St.					
geprüft:	T. Aufleger					
Datum:	22.11.2005					

Gemeinde Rastede

Innenbereichssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB  
Ziegenweg/ Ringstraße, Ortsteil Loy

Maßstab 1 : 1.000 Stand: 12. Dezember 2005



NWP

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 am Ziegenweg/Ringstraße“ im Ortsteil Loy**

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 Loy der Gemeinde Rastede wird als Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.
2. Die beigefügte 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. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze: I
3. Es sind nur Einzelhäuser i.S. des § 22 (2) BauNVO zulässig
4. Die Baugrundstücke für Wohnnutzungen müssen eine Mindestgröße von 800 qm besitzen. Pro Baugrundstück ist maximal ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

#### **§ 4 Örtliche Bauvorschriften**

1. Vorgeschrieben sind ausschließlich symmetrische Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 50°.
2. Für die Dacheindeckung sind ausschließlich unglasierte Tonziegel und Dachbetonsteine mit gewellter Oberfläche zulässig, deren Farben sich am Spektrum der folgenden RAL-Farben orientieren:  
2001, 2002, 3003, 3011, 3016, 7036, 7042, 8004, 8011, 8025 (rot, rotbraun, braun und grau). Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Reetdächer, Solaranlagen und Wintergärten.

Ausgenommen von den Vorschriften Nr. 1 und Nr. 2 sind Garagen und Nebenanlagen.

## **§ 5 Hinweise**

### **Bodenfunde**

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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

### **Denkmalschutz**

Im Plangebiet befindet sich ein Objekt, das die Qualität eines Baudenkmals gemäß § 3.2 und § 3.3 NDSchG erfüllt. Gemäß § 10 NDSchG sind Baumaßnahmen an diesem Objekt genehmigungspflichtig. Bei Baumaßnahmen im Umfeld des Objektes ist der Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG zu beachten. Gemäß § 8 NDSchG ist die Errichtung, Änderung oder Beseitigung von Anlagen untersagt, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bei Baumaßnahmen im Umfeld des Baudenkmals ist daher die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland rechtzeitig zu beteiligen.

### **Versorgungsleitungen**

Innerhalb der Verkehrsparzellen im Satzungsgebiet verlaufen Versorgungsleitungen des OOWV. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu erfragen.

## **§ 6 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rastede,

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

**Vorlage-Nr.: 2006/021**

freigegeben am 26.01.2006

**GB 3**

**Datum: 26.01.2006**

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

### **Aufhebung des Änderungsbeschlusses zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 63 B - Ortszentrum Wahnbek**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	13.02.2006	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.02.2006	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Änderungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 B – Ortszentrum Wahnbek wird aufgehoben. Das Änderungsverfahren wird insoweit nicht weiter geführt.
2. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 29.11.2005 (Beschlussvorlagen Nr. 2005/234) ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung durchgeführt worden. Außerdem hat auch Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bis zum 06.01.2006 stattgefunden.

Zwischenzeitlich wurde seitens des Investors erklärt, dass er sein Vorhaben nicht umsetzen werde. Das Planverfahren ist daher entbehrlich.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Änderungsbeschluss aufzuheben, um so das Verfahren formell zu beenden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

#### **Anlagen:**

Keine.

## Mitteilungsvorlage

**Vorlage-Nr.: 2006/020**

freigegeben am 26.01.2006

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kirsten Wahl

**Datum: 26.01.2006**

### **Breitbanderschließung (DSL) im Gemeindegebiet; Antrag der CDU-Fraktion**

**Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	13.02.2006	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	21.02.2006	Verwaltungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

Ohne.

**Sach- und Rechtslage:**

Seitens der CDU Fraktion Rastede ist der als Anlage beigefügte Antrag auf Verbesserung der Breitbanderschließung (DSL) im Gemeindegebiet Rastede gestellt worden.

Bereits in der Vergangenheit hat es seitens der Gemeindeverwaltung intensive Bemühungen gegeben die Verbreitung von DSL im Gemeindegebiet zu verbessern. Unabhängig zum zuvor genannten Antrag hat in der 03. Kalenderwoche diesen Jahres ein intensives Projektgespräch mit Vertretern der EWE-TEL stattgefunden. Neben der grundsätzlichen Versorgung des Gemeindegebietes mit DSL sind insbesondere die Defizite in den nördlich der Schulstraße und östlich der Butjadinger Straße gelegenen Wohnbaugebieten im Ortsteil Wahnbek und die Verbesserung der DSL – Versorgung in den Gewerbegebieten Autobahnkreuz Oldenburg-Nord, Brombeerweg und dem Business-Ressort am See erörtert worden.

Der EWE-TEL sind diese Defizite bekannt. Sie stellt zur Zeit Überlegungen an, in diesen Bereichen eine eigene, von der Deutschen Telekom unabhängige Versorgung mit DSL anzubieten. Die EWE-TEL hat eine kurzfristige Entscheidung bezüglich der Nachrüstung der nördlich der Schulstraße gelegenen Wohnbaugebiete im Ortsteil Wahnbek zugesagt. Das Ergebnis wird bis zu den Bürgerversammlungen vorliegen.

Die Gewerbegebiete Autobahnkreuz Oldenburg-Nord, Brombeerweg und Business-Ressort Am See werden zunächst über die Station im Wohnbaugebiet Hans-Hoffhenke-Ring mit einfacher DSL-Geschwindigkeit versorgt. In Absprache mit der Gemeindeverwaltung wird bis zum 30.06. diesen Jahres im Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg Nord eine eigene Station aufgebaut, so das dann in diesem Bereich jegliche technische Art der Kommunikation möglich ist.

Seitens der Gemeindeverwaltung wurde in dem Gespräch der geplante Abbau der bestehenden Defizite in der DSL-Versorgung begrüßt. Es wurde jedoch auch darauf hingewiesen, dass zukünftig seitens der EWE-TEL weitaus vorausschauender bei der Versorgung von Wohn- und Gewerbegebieten geplant werden sollte als dies in der Vergangenheit erfolgt ist. Hier hat man sich auf eine enge Zusammenarbeit verständigt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

**Anlagen:**

Antrag der CDU - Fraktion



CDU Fraktion Rastede, Rathaus, Sophienstr. 27, 26180 Rastede

Herrn Bürgermeister  
Dieter Decker  
Rathaus  
Sophienstrasse 27

26180 Rastede



Rathaus  
Sophienstr. 27  
26180 Rastede

Ratsmitglied:  
**Torsten Wilters**

Telefon: 04402/84854  
Telefax: 04402/987518  
E-Mail:  
torsten.wilters@cwetel.net

Datum: 08.12.2005

## Vorantrag: Breitbanderschließung der Gemeinde (DSL)

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die CDU Fraktion im Rat der Gemeinde Rastede stellt hiermit über den Finanz- und Wirtschaftsausschuss folgenden Antrag:

*Die Verwaltung wird beauftragt,*

- Gespräche mit den Versorgern, Deutsche Telekom und der EWE TEL, zu führen
- die Versorgungslücken zu ermitteln (Neubaugebiete, Altsiedlungen und Gewerbegebiete)
- die Erstellung neuer Knotenpunkte voranzutreiben (ggf. durch Exklusivverträge oder Zuschüsse)

### Begründung:

Für eine moderne Gemeinde mit dem Anspruch einer guten Infrastruktur sollte es selbstverständlich sein, über ein flächendeckendes Breitbandnetz zu verfügen.

In den letzten Jahren sind Baugebiete und Gewerbeflächen geschaffen und verkauft worden, in denen es nicht möglich ist, einen Breitbandanschluss zu bekommen.

Die Nutzung des Internets ist heute in vielen Berufen unabdingbar. Ebenso in der Bildung: Ein Kindergartenkind oder Schüler wird ohne PC- und Internet-Kenntnisse keine Chance in der heutigen Berufswelt haben, da teilweise Schüler schon ab der 4. Klasse für Hausaufgaben im Internet recherchieren müssen!

Der fehlende Breitbandanschluss ist inzwischen ein echter Wettbewerbsnachteil.

Die Vorteile durch ein flächendeckendes Netz wären:

- Verbesserung der örtlichen Infrastruktur
- Steigerung der Lebensqualität
- Teilnahme an der globalen Informationsgesellschaft – Vermeidung eines 2-Klassen- Informationsgesellschaft
- Steigerung von Betriebsgründungen (besonders HomeOffice und KMU)
- Vermeidung von Betriebsabwanderungen
- Erweiterung des Bildungsangebotes
- Wettbewerbsvorteil bei der Ansiedlung von Neubürgern

Mit freundlichen Grüßen

Torsten Wilters