

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

## Einladung

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich  
Sitzungstermin: Montag, 19.06.2006, 16:00 Uhr  
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 13.06.2006

### 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 15.05.2006
- TOP 4 Stellungnahme der Gemeinde zum geplanten ECE Center, Oldenburg  
Vorlage: 2006/095
- TOP 5 Aufstellung einer Außenbereichssatzung für einen Teilbereich Am Hardenkamp in Hankhausen  
Vorlage: 2006/100
- TOP 6 Aufstellung einer Innenbereichssatzung im Ortsteil Loy - Ziegenweg/Ringstraße  
Vorlage: 2006/101
- TOP 7 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 - Hankhausen - ehemalige Ziegelei  
Vorlage: 2006/102
- TOP 8 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 21 D – Südende  
Vorlage: 2006/105

**TOP 9   Anfragen und Hinweise**

**TOP 10   Schließung der Sitzung**

**Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung**

**gez. Henkel  
Erster Gemeinderat**

## Mitteilungsvorlage

**Vorlage-Nr.: 2006/095**

freigegeben am 24.05.2006

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

**Datum: 24.05.2006**

### **Stellungnahme der Gemeinde zum geplanten ECE Center, Oldenburg**

#### **Beratungsfolge:**

Status

Ö

Datum

19.06.2006

Gremium

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

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

Mit Schreiben vom 13.03.2006 wurde die Gemeinde Rastede als Behörde von der Stadt Oldenburg im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18a (Schlossplatz/Berliner Platz-ECE) gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.

Aus den beigegeführten gutachterlichen Unterlagen der Stadt Oldenburg war ersichtlich, dass die prognostizierte Verdrängungsquote im Bereich Einzelhandel zulasten der Gemeinde Rastede bei unter 10% liegen wird. Die Rechtssprechung eröffnet realistische Klagechancen gegen die Planung von Nachbargemeinden erst ab einem Wert von über 10%.

Die durchschnittliche Verdrängungsquote wird demnach bei 4,3% liegen.

Nach Rücksprache mit dem Landkreis Ammerland wurde deutlich, dass auch dieser aufgrund der unterschrittenen Werte keine negative Stellungnahme zu dem geplanten Vorhaben in der Stadt Oldenburg abgeben wird. Diese Verfahrensweise wird durch die Antwort der Fa. CIMA unterstützt, die von der Gemeinde eigens zu möglichen Folgen für Rastede befragt wurde. Auch hier wurden keine relevanten Folgen für den Einzelhandelsstandort Rastede gesehen

Auf Grundlage dieser Erkenntnisse wurde verwaltungszeitig gegenüber der Stadt Oldenburg eine entsprechende Stellungnahme abgegeben.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

**Anlagen:**

Keine.

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

**Vorlage-Nr.: 2006/100**

freigegeben am 01.06.2006

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

**Datum: 12.06.2006**

### **Aufstellung einer Außenbereichssatzung für einen Teilbereich Am Hardenkamp in Hankhausen**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	19.06.2006	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	27.06.2006	Verwaltungsausschuss
Ö	11.07.2006	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 24.04.2006 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für einen Teilbereich südlich der Straße Am Hardenkamp nebst Begründung wird gemäß §§ 1 Abs. 3 und 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

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

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 25.04.2006 (Beschlussvorlagen Nr. 2006/061) hat die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 09.05. bis 09.06.2006 stattgefunden. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage 1 beigefügt.

Wesentliche Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

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

Nunmehr kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

### **Anlagen:**

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung
3. Planzeichenerklärung
4. Satzungstext und Hinweise



**Gemeinde Rastede – Außenbereichssatzung für einen Teilbereich südlich der Straße "Am Hardenkamp"**  
**Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**  
**und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB**

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Am Röttgen 60 26655 Westerstede  23.05.2006	<p>Gemäß Planunterlagen soll in der Ortschaft Hankhausen im Bereich der Straße „Am Hardenkamp“ eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt werden.</p> <p>Westlich des geplanten Geltungsbereiches der o. g. Bauleitplanung befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m die Hofstelle des landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes Otto Sandstede; Neusüdende, Oldenburger Str. 67, 26180 Rastede.</p> <p>In den Stallgebäuden der Hofstelle Sandstede wird Milchvieh- und Legehennenhaltung betrieben.</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht (Geruch) bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung einer Außenbereichssatzung im Bereich der Straße „Am Hardenkamp“.</p> <p>Gegen das vorgenannte Planvorhaben werden aus landwirtschaftlicher Sicht ebenfalls keine Bedenken vorgebracht.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und redaktionell in den Planunterlagen ergänzt.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	OOVV Georgstraße 4 26919 Brake 15.05.2006	<p>Wir haben die Aufstellung der obengenannten Satzung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen - überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlichen Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 Punkt 5 sowie des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen des OOVV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt, noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir gegen die obengenannte Satzung keine Bedenken.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitung in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel. 04488/845211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss wird um eine Ausfertigung einer genehmigten Satzung gebeten.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und redaktionell in den Planunterlagen ergänzt.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	Zentrale Polizeiinspektion Tannenbergallee 11 30163 Hannover  11.05.2006	Die hier vorhandenen alliierten Luftbilder wurden auf Ihren Antrag ausgewertet.(Siehe Vermerk Kartenunterlage).  Es ist <b>keine</b> Bombardierung erkennbar.  Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und redaktionell in der Begründung ergänzt.
4	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg  10.05.2006	In dem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind nach unseren Unterlagen keine archäologischen Fundstellen bekannt. Daher bestehen aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Folgender Hinweis sollte aber aufgenommen werden:  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 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen  Der in den Planunterlagen bereits vorhandene Hinweis wird entsprechend der nebenstehenden Formulierung angepasst.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
5	Landkreis Ammerland Amt für Kreisentwicklung Ammerlandallee 12 26655 Westerstede  07.06.2006	Meine Untere Naturschutzbehörde hat keine Bedenken gegen diese Satzung, sofern durch eine textliche Festsetzung sichergestellt wird, dass der alte Eichenbestand östlich des Hausgrundstückes Nr. 20 und im Bereich des Hausgrundstückes Nr. 48 erhalten bleibt.	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich folgt die Gemeinde der Anregung aufgrund folgender Aspekte jedoch nicht:</p> <p>Ziel der vorliegenden Planung ist, das für den Bereich südlich der Straße Am Hardenkamp im Rahmen des Zulässigkeitsrechts des § 35 BauGB (Außenbereich) für bestimmte Vorhaben erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden. Diese erleichterten Zulässigkeitsvoraussetzungen beschränken sich dabei auf einen Widerspruch zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald, sowie den öffentlichen Belang „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“. Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und damit auch die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt sind dagegen kein Gegenstand der Aufstellung der Außenbereichssatzung. Diese bleiben vielmehr dem nachfolgenden Einzelgenehmigungsverfahren vorbehalten.</p> <p>Dementsprechend sieht die Gemeinde keinen Anlass bereits im Zuge der Satzung naturschutzfachliche Aspekte, wie z.B. die nebenstehend angeregte Erhaltung von Einzelbäumen abschließend zu regeln. Die Gemeinde geht dagegen davon aus, dass die Auswirkungen auf Bäume, analog allen übrigen auf den Naturhaushalt einwirkenden Auswirkungen im Außenbereich, einzelfall- bzw. vorhabenbezogen im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu prüfen und zu beurteilen sind.</p> <p>Auf die Festsetzung von Einzelbäumen wird daher im Rahmen der Außenbereichssatzung verzichtet.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland Amt für Kreisentwicklung	Meine Untere Wasserbehörde gibt zu bedenken, dass die Bebauungsverdichtung im Satzungsbereich die bei Trockenheit keinerlei Oberflächenwasser führenden Straßenseitengräben mit Abwässern aus Kleinkläranlagen punktuell stark belasten wird. Sie hat nur dann keine Bedenken gegen diese Satzung, sofern für den Satzungsbereich der Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation erfolgt. Zudem bittet sie für vorhandene Gebäude um Überprüfung der Finanzierungsmöglichkeit aus Mitteln der Abwasserabgabe, denn Probleme mit den Kleinkläranlagen sind bereits bekannt.	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich folgt die Gemeinde der Anregung aufgrund folgender Aspekte jedoch nicht:</p> <p>Zunächst wird darauf hingewiesen, dass durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung die Bebauungsmöglichkeit nur unwesentlich erweitert wird, da lediglich drei zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten planungsrechtlich zugelassen werden. Insgesamt werden damit im Satzungsbereich 8 „Baufelder“ definiert.</p> <p>Die nächstgelegene Anschlussmöglichkeit der Baufelder an einen Schmutzwasserkanal befindet sich ca. 800 m ausserhalb des Plangebietes. Um die bestehenden bzw. zukünftig zulässigen baulichen Anlagen hieran anschließen zu können, wäre die Realisierung eines neuen Kanals auf dieser Strecke erforderlich. Aufgrund der geringen Anzahl von Wohneinheiten, die über einen derartigen Kanal angeschlossen werden könnten, ist diese Maßnahme aus wirtschaftlichen Gründen unverhältnismäßig.</p> <p>Darüber hinaus haben einige Anwohner erst in jüngster Vergangenheit ihre bestehenden Kleinkläranlagen mit aufwendigen wirtschaftlichen Leistungen auf den aktuellen technischen Stand gebracht.</p> <p>Hinsichtlich der nebenstehend angesprochenen „Überlaufproblematik“ ist der Gemeinde bekannt, dass die betreffende Kleinkläranlage derzeit durch eine neue Anlage ersetzt wird. Die angesprochene Problematik dürfte damit nach Fertigstellung der Anlage nicht mehr vorhanden sein.</p> <p>In der Gesamtabwägung kommt die Gemeinde damit zu dem Ergebnis, dass ein Anschluss des Geltungsbereiches an die zentrale Abwasserentsorgung aufgrund der bestehenden Kleinkläranlagen und der hohen wirtschaftlichen Aufwendungen für einen erforderlichen Kanal und der andererseits lediglich geringen Anzahl von anschlussfähigen Nutzungen unverhältnismässig ist.</p> <p>Die Anregung wird daher nicht berücksichtigt.</p>



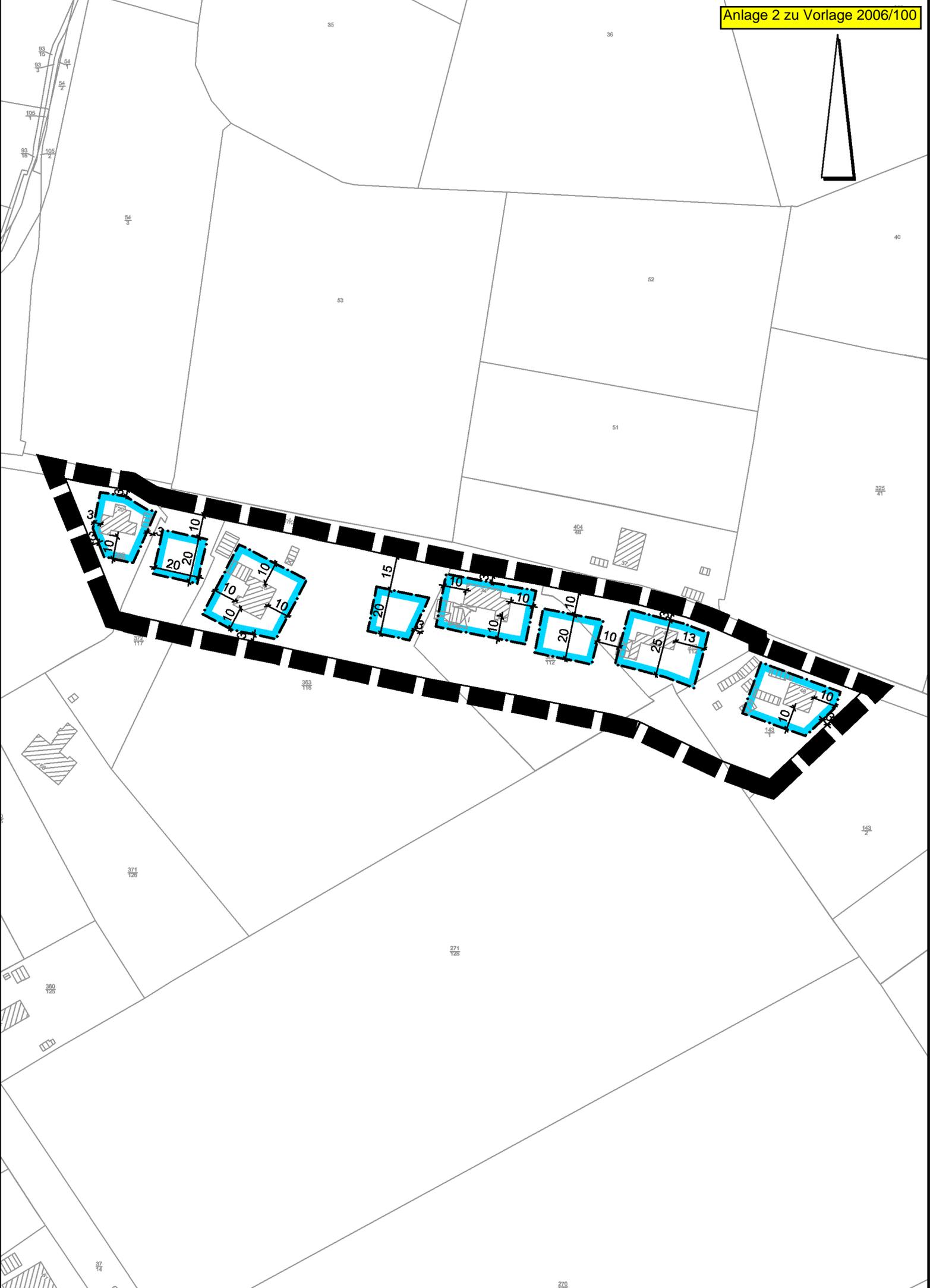
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
-----	---	---------------	---

**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1. Staat. Gewerbeamt Oldenburg, Schreiben vom 16.05.2006
2. ExxonMobil Production, Schreiben vom 03.05.2006
3. Nds. Landesbehörde f. Straßenbau und Verkehr, Schreiben vom 03.05.2006
4. Amt für Landentwicklung Oldenburg, Schreiben vom 10.05.2006
5. E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 09.05.2006
6. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 08.06.2006



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Klaus Struthoff Mühlenstrass 43 26180 Rastede  21.03.2006	<p>Ich beziehe mich auf mein Schreiben vom 24.1.06 bezüglich der obigen Bauabsicht. Leider haben sich meine Nachbarn auf keinen meiner Landtausch-Vorschläge (vgl. Anlage) eingelassen.</p> <p>Der Bauteppich auf den Nachbargrundstück Willers wurde auf Wunsch von Gerd Willers seitens der Planungsbehörde mehrfach in Richtung auf meine Grenze verschoben, damit eine weitere Baulücke entsteht. Ich habe dem auch nicht widersprochen, sondern mittlerweile eine Vereinbarung mit der Gemeinde unterschrieben, der die Lage des Bauteppichs berücksichtigt.</p> <p>Ich ging natürlich davon aus, dass im Bauantrag für das Wohnhaus auch dieser Bauteppich entsprechend berücksichtigt wird.</p> <p>Nachdem ich die Wohnhaus-Neubau-Lage des Bauantrags Willers aufgrund der mir vom Landkreis übergebenen Pläne mit dem Plan der Gemeinde Rastede abgeglichen habe, muss ich feststellen, dass die Grenzen der Bebauung im Willerschen Bauantrag wesentlich in Ostrichtung (also in meine Richtung) den Bauteppich überschreiten. Der vorhandene Bauteppich bietet aber für das geplante Wohngebäude ausreichend Platz.</p> <p>Ich teile Ihnen mit, dass ich mit einer neuerlichen Verschiebung des Bauteppichs nicht einverstanden bin.</p> <p>Als Anlage übersende ich Ihnen einen Plan mit Einzeichnung des von der Gemeinde festgelegten Bauteppichs und des von Willy Willers geplanten Wohngebäudes.</p>	<p>Grundsätzlich wird zunächst darauf hingewiesen, das der Entwurf der Außenbereichssatzung, der Gegenstand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung war, seitens der politischen Gremien erst im Anschluss an das Schreiben des Einwenders (BA vom 24.04.2006) beschlossen worden ist. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit hat der Einwender dagegen keine Anregungen oder Hinweise zur Satzung vorgetragen.</p> <p>Die nebenstehenden Einwendungen beziehen sich daher nicht auf die Planfassung, die Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung war, sondern um einen unverbindlichen Vorentwurfsstand, der noch nicht durch die politischen Gremien der Gemeinde beschlossen worden war.</p> <p>Dieser Vorentwurfsstand hat sich zum Entwurfsstand im vom Einwender angesprochenen Bereich auf dem westlichen Nachbargrundstück hinsichtlich der Festsetzung der überbaubaren Flächen in einem Teilbereich verschoben. Dabei ist die östliche Baugrenze des auf dem Flurstück 363/116 festgesetzten östlichen Baufeldes auf 3 m an die Flurstücksgrenze herangerückt worden. Die überbaubare Fläche ermöglicht dabei die Realisierung eines in diesem Bereich geplanten Investitionsvorhabens. Hingegen wäre das Investitionsvorhaben bei Beibehaltung der überbaubaren Flächen des unverbindlichen Vorentwurfsstandes hinsichtlich der geplanten Lage nicht umsetzbar gewesen. Zwischenzeitlich liegt für das Vorhaben eine Baugenehmigung vor. Mit der Festsetzung der überbaubaren Fläche wird das Vorhaben planungsrechtlich nachvollzogen.</p> <p>Darüber hinaus ist das festgesetzte „Baufeld“ in Bezug auf das Einwendergrundstück auch verträglich, da das Baufeld westlich an das Grundstück angrenzt, in einem Bereich in dem ohnehin schon Bausubstanz auf dem Einwendergrundstück (in Teilen mit geringeren Abständen zur Flurstücksgrenze) vorhanden ist.</p> <p>Der Festsetzung der überbaubaren Fläche stehen damit keine öffentlichen Belange oder privaten Belange des Nachbarnschutzes entgegen.</p>



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

## 15. Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich der Aussenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB

# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## **Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für einen Teilbereich Am Hardenkamp**

**1 9 . J u n i 2 0 0 6**



**NWP**

Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/97 174 0  
info@nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
26121 Oldenburg  
26028 Oldenburg  
Telefax 0441/97 174 73

## Verfahrensvermerke

### Planverfasser

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Tel.: 0441 97174-0  
Fax: 0441 97174-73

Oldenburg, den .....

-----  
(Unterschrift)

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, für den Ortsteil Hankhausen, südlich der Straße Am Hardenkamp eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen.

### Beschluss über die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentliche Belange

Der VA der Gemeinde Rastede hat die Auslegung des Satzungsentwurfs mit Begründung sowie die Beteiligung der Träger öffentliche Belange in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

### Bekanntmachung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfs wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Satzung sowie der Begründung haben vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die Satzung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Rastede, den

-----  
Bürgermeister

## **Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit am ..... in Kraft getreten.

Rastede, den

.....

Bürgermeister

## **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei ihrem Zustandekommen nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

.....

Bürgermeister

**Satzung**  
**Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für einen Teilbereich**  
**südlich der Straße Am Hardenkamp**

**Präambel**

Aufgrund des § 35 Absatz 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der z Zt. gültigen Fassung i.V. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), ebenfalls in der z Zt. gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Rastede folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Geltungsbereich**

Die Außenbereichssatzung gilt für den in der anliegenden Karte dargestellten Bereich des Gemeindegebietes im Ortsteil Hankhausen. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2 Art der baulichen Nutzung**

Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen nicht störenden Gewerbebetrieben, soweit es sich um Gartenbaubetriebe handelt, kann die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede enthaltene Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung verfestigt wird, nicht entgegengehalten werden.

**§ 3 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit**

1. Vorhaben nach § 2 dieser Satzung müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
2. Die Baugrundstücke für Wohnnutzungen müssen eine Mindestgröße von 800 qm besitzen. Pro Baugrundstück ist maximal ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig, wobei die nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB entwickelten Grundsätze für Wohngebäude auch für die Neubebauung gelten.
3. Zulässig ist maximal ein Vollgeschoß.
4. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern oder - soweit dieses nicht möglich ist - nach Rückhaltung gedrosselt abzuleiten, wobei nicht mehr Oberflächenwasser abgeleitet werden darf als von den derzeit genutzten Flächen.

## § 4 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.

### **Altablagerungen**

Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

### **Leitungen**

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen; bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen ist Kontakt mit den Versorgungsträgern aufzunehmen.

### **Brauchwasseranlagen**

Sollte die Nutzung; einer Brauchwasseranlage (z. B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z. B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt; Lange Straße 36, 26655 Westerstede, anzuzeigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen (z. B. Eigenwasserversorgung/öffentliche Wasserversorgung) sind auch innerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

---

Bürgermeister

**B e s c h l u s s v o r l a g e****Vorlage-Nr.: 2006/101**

freigegeben am 01.06.2006

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

**Datum: 12.06.2006****Aufstellung einer Innenbereichssatzung im Ortsteil Loy -  
Ziegenweg/Ringstraße****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	19.06.2006	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	27.06.2006	Verwaltungsausschuss
Ö	11.07.2006	Rat

**Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 12.06.2006 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) „Ziegenweg/Ringstraße“ im Ortsteil Loy nebst Begründung und örtlichen Bauvorschriften wird gemäß §§ 1 Abs. 3 und 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

**Sach- und Rechtslage:**

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 25.04.2006 (Beschlussvorlagen Nr. 2006/067) hat die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 09.05. bis 09.06.2006 stattgefunden. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage 1 beigefügt.

Wesentliche Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

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

Nunmehr kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

### **Anlagen:**

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



## Gemeinde Rastede

## Aufstellung Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 S.1 Nr. 3 BauGB „Ziegenweg/Ringstraße“ im Ortsteil Loy

## Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach §§ 4 Abs. 2, 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	E.ON Netz GmbH BZ Lehrte Eisenbahnlängsweg 2a 31275 Lehrte  04.05.2006	Der Bereich der Bauleitplanung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.  Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns am Verfahren nicht weiter zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake  03.05.2006	In unserem Schreiben vom 22.03.2006 - T la - 329/06/Sc - haben wir bereits eine Stellungnahme zum obengenannten Vorhaben abgegeben.  Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.	Die Inhalte der nebenstehend angesprochenen Stellungnahme vom 22.03.2006 - T la - 329/06/Sc - waren bereits Gegenstand einer Abwägung der Gemeinde zum Entwurfsbeschluss. Da sich inhaltlich keine neuen Sachverhalte ergeben haben, wird auf eine Wiederholung verzichtet.
3	NLD, Referat Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg  10.05.2006	In dem Geltungsbereich der Satzung sind nach unseren Unterlagen keine archäologischen Fundstellen bekannt. Daher bestehen aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.  Folgender Hinweis sollte aber aufgenommen werden:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NLD, Referat Archäologie	<b>Hinweis:</b> 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.	Der in den Planunterlagen bereits vorhandene Hinweis wird entsprechend der nebenstehenden Formulierung angepasst.
4	Zentrale Polizeidirektion Kampfmittelbeseitigung Tannenbergallee 11 30163 Hannover  11.05.2006	Die hier vorhandenen alliierten Luftbilder wurden auf Ihren Antrag ausgewertet. (Siehe Vermerk Kartenunterlage). Es ist <b>keine</b> Bombardierung erkennbar.  Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt, oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und redaktionell in der Begründung ergänzt.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Deutsche Telekom AG T-Com Poststraße 1-3 26122 Oldenburg  04.05.2006	<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Bedenken und Anregungen. Im Planbereich liegen Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom AG, T-Com, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert, verlegt oder gesichert werden müssen.</p> <p>Wir bitten Sie, sich so früh wie möglich vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG, T-Com, TI Niederlassung Nordwest, PTI 11, 26119 Oldenburg, Telefon: 0441/234-6566 in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und inhaltlich redaktionell in der Begründung zur Satzung ergänzt.
6	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede  07.06.2006	Meine Untere Wasserbehörde hält die weiterhin vorgesehene Versickerung des Oberflächenwassers (s. Ziffer 4.4 der Begründung) wegen möglicher, die Versickerung ausschließender Geschiebelehmabänder im Untergrund für nicht ausreichend und hat Bedenken gegen diese Satzung, sofern ihr für das Satzungsgebiet keine Entwässerungskonzept vorgelegt wird. Sie gibt insbesondere zu bedenken, dass die Versiegelung zu einer erheblichen Belastung der Seitengräben bei Starkregenereignissen führt, alte Durchlässe in den Straßen und Grundstückszufahrten zu klein bemessen sein könnten und ein Austausch der Rohre eventuell erforderlich wird. Des Weiteren sind die neuen Bauplätze an das zentrale Schmutzwasserkanalnetz der Gemeinde anzuschließen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Die Gemeinde hat die Oberflächenentwässerungskonzeption bereits im Zuge der Begründung zur Satzung dargelegt. Dieses Konzept, das Gegenstand der nebenstehenden Anregungen ist, wird derzeit durch die Gemeinde nochmals überprüft. Nach aktuellem Sachstand ergibt sich jedoch kein Erfordernis zur Änderung des Konzeptes.

**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 12.05.2006
2. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 03.05.2006
3. Polizeikommissariat Westerstede, Schreiben vom 11.05.2006
4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Oldenburg, Schreiben vom 03.05.2006
5. Amt für Landentwicklung, Oldenburg, Schreiben vom 10.05.2006
6. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 08.06.2006



---

<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b><i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
------------	--	----------------------	--



<b>Nr.</b>	<b>Private Einwender/in Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b><i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i></b>
1			



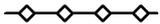
# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

## 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



unterirdische Leitung

## 14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

## 15. Sonstige Planzeichen



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

## **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 beigegefügte Karte und die Begründung sind Bestandteile dieser Satzung.

#### **§ 2 Bauliche Nutzung**

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

#### **§ 3 Textliche Festsetzungen**

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

1. 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.
5. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sind Laubbäume (außer Birken) mit einem Stammdurchmesser von > 30 cm (gemessen in 1 m Höhe über Gelände) zu erhalten. Bei Abgang ist artgleich im Verhältnis 1 Neupflanzung pro vollständige 30 cm Stammdurchmesser nachzupflanzen.

#### **§ 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.: 2006/102**

freigegeben am 01.06.2006

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

**Datum: 12.06.2006**

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

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	19.06.2006	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	27.06.2006	Verwaltungsausschuss
Ö	11.07.2006	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 19.06.2006 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 – Hankhausen – ehemalige Ziegelei nebst Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

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

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 25.04.2006 (Beschlussvorlagen Nr. 2006/069) hat die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 09.05. bis 09.06.2006 stattgefunden. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage 1 beigefügt.

Wesentliche Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

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

Nunmehr kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

### **Anlagen:**

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



## Gemeinde Rastede

## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 51 - Hankhausen, ehemalige Ziegelei

## Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach §§ 4 Abs. 2, § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	E.ON Netz GmbH BZ Lehrte Eisenbahnlängsweg 2a 31275 Lehrte  09.05.2006	Der Bereich der Bauleitplanung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.  Hinsichtlich der noch ausstehenden Eingriffs- und Ausgleichsplanung bitten wir Sie, uns weiterhin zu beteiligern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Der Hinweis wird berücksichtigt.
2	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake  03.05.2006	In unserem Schreiben vom 20.03.2006 - T la - 315/06/Sc - haben wir bereits eine Stellungnahme zum obengenannten Vorhaben abgegeben.  Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.	Die Inhalte der nebenstehend angesprochenen Stellungnahme vom 20.03.2006 - T la - 315/06/Sc – waren bereits Gegenstand einer Abwägung der Gemeinde zum Entwurfsbeschluss. Auf eine Wiederholung wird daher verzichtet.
3	NLD, Referat Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg  10.05.2006	In dem Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplanes sind nach unseren Unterlagen keine archäologischen Fundstellen bekannt. Daher bestehen aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung  NLD, Referat Archäologie	Folgender Hinweis sollte aber aufgenommen werden:  <b>Hinweis:</b> 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.	Der in den Planunterlagen bereits vorhandene Hinweis wird entsprechend der nebenstehenden Formulierung angepasst.
4	Zentrale Polizeidirektion Kampfmittelbeseitigung Tannenbergallee 11 30163 Hannover  11.05.2006	Die hier vorhandenen alliierten Luftbilder wurden auf Ihren Antrag ausgewertet. (Siehe Vermerk Kartenunterlage). Es ist <b>keine</b> Bombardierung erkennbar.  Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt, oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und redaktionell in der Begründung ergänzt.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
5	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Am Röttgen 60 26655 Westerstede  12.05.2006	Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die oben genannte Planung keine Bedenken.  Der in den Planunterlagen enthaltene Umweltbericht ist hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad aus landwirtschaftlicher Sicht als ausreichend anzusehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6	Landkreis Ammerland Amt für Kreientwicklung Ammerlandallee 12 26655 Westerstede  07.06.2006	Ich habe gegen die o. g. Planung keine Bedenken.  Die Kompensationsmaßnahme (Aufforstung durch die Kreisjägerschaft) ist vor Satzungsbeschluss nachzuweisen und mit meiner Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.  Meine Untere Denkmalschutzbehörde weist auf das Baudenkmal Nr. 9 (Wohn/Wirtschaftsgebäude ehem. Hofanlage Meinardus) und auf die Bodenfundstelle Nr. 47 „Eisenschlacke“ (s. Anlage) hin.	Die erforderlichen Kompensationsflächen werden bis zum Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Rastede mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und gesichert.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß den der nebenstehenden Stellungnahme beigefügten Lageplänen zu den angesprochenen Denkmälern, befinden sich diese deutlich ausserhalb des Geltungsbereiches in westlicher bzw. nördlicher Richtung. Daher sind keine Auswirkungen oder gar Beeinträchtigungen der Denkmale durch die Realisierung der Inhalte der Bebauungsplanänderung zu erwarten.

**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1. Amt für Landentwicklung Oldenburg, Schreiben vom 10.05.2006
2. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 02.05.2006
3. Polizeikommissariat Westerstede, Schreiben vom 11.05.2006
4. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 16.05.2006
5. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 08.06.2006



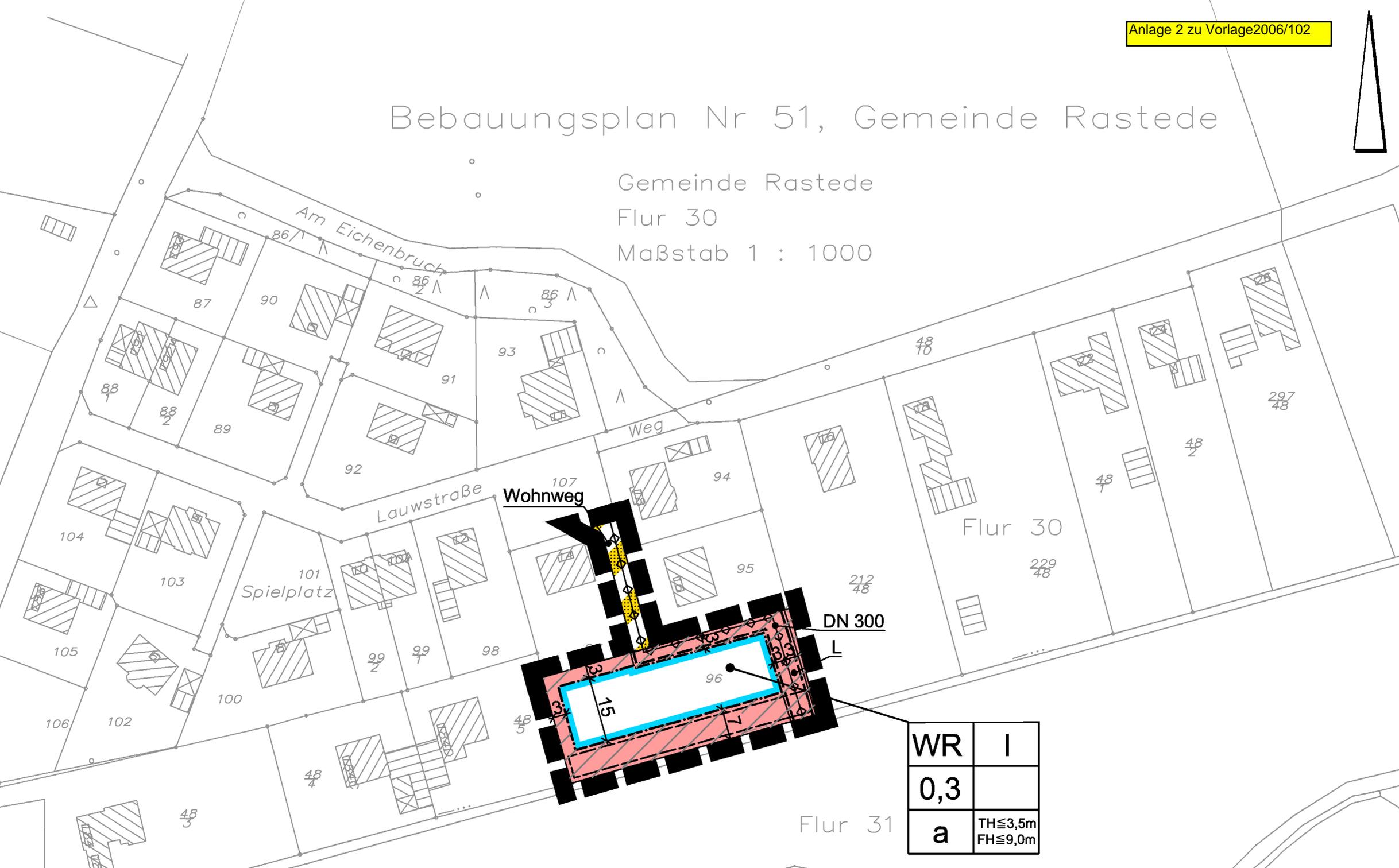
<b>Nr.</b>	<b>Private Einwender/in Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b><i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i></b>

# Bebauungsplan Nr 51, Gemeinde Rastede

Gemeinde Rastede

Flur 30

Maßstab 1 : 1000



WR	I
0,3	
a	TH ≤ 3,5m FH ≤ 9,0m

Flur 31

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



Reines Wohngebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH  $\leq$  3,5 m  
FH  $\leq$  9,0 m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise



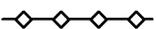
Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

## 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



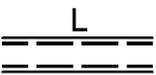
unterirdische Leitung

## 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 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.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Sollten bei den Erdarbeiten (Bauarbeiten) unbekannte kontaminierte Bereiche angetroffen werden, die nicht im Gutachten erfaßt wurden, so ist unverzüglich der Landkreis Ammerland – Untere Wasserbehörde – zu informieren. Die geplanten Erdarbeiten sollten durch einen Gutachter für Boden- und Grundwasserkontamination begleitet werden.

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.: 2006/105**

freigegeben am 01.06.2006

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

**Datum: 01.06.2006**

### **1. Änderung Bebauungsplan Nr. 21 D - Südende**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	19.06.2006	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	27.06.2006	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 D – Südende wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige 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 2005/170 (VA am 13.09.2005) wird verwiesen.

Die Firma Fribo Team hat ein Konzept zur Nutzung der westlich der Sozialstation liegenden Flächen vorgelegt.

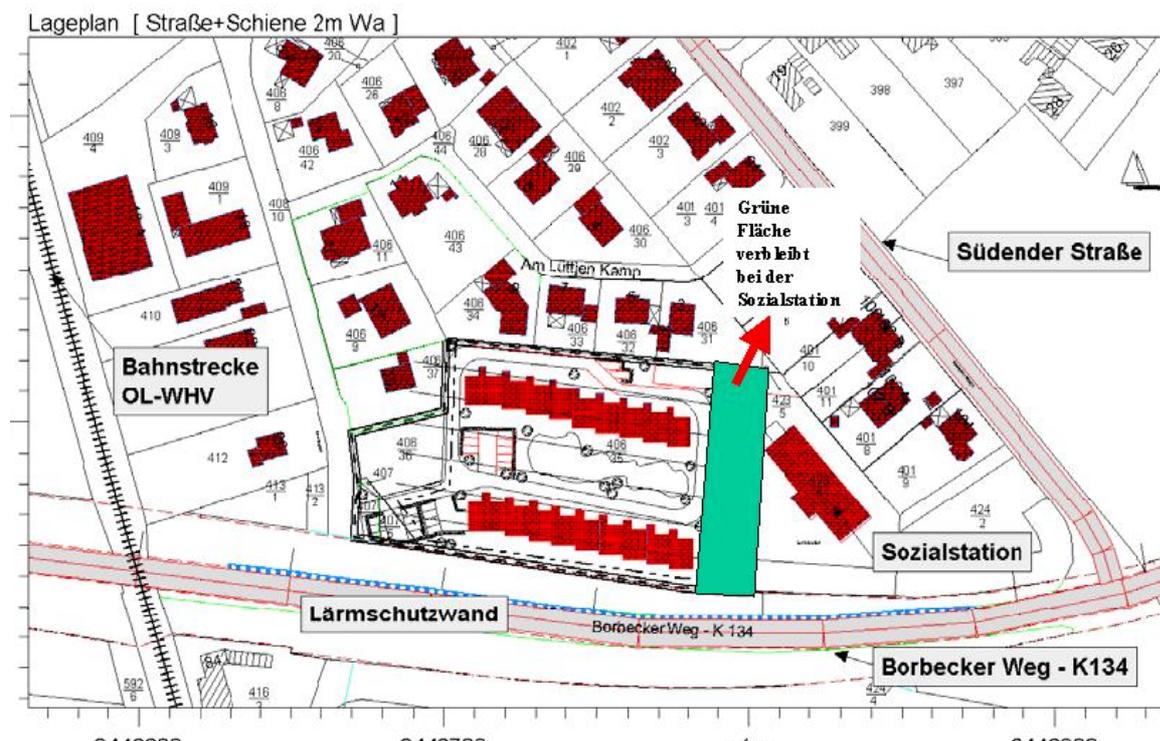
Geplant ist eine seniorengerechte Wohnanlage. Diese Wohneinheiten sollen in voneinander getrennten Baukörpern realisiert werden. Die Erschließung erfolgt über einen privaten Erschließungsring. Eine Widmung für den öffentlichen Verkehr ist nicht vorgesehen.

Zwischen dem Baugebiet und der Sozialstation wird eine Freifläche für die Sozialstation abgetrennt, so dass die Bebauung nicht bis zur Sozialstation heranreichen wird. Insgesamt ist das Grundstück zirka 7.400 qm groß. Nach Abtrennung einer Fläche für die Sozialstation bleiben insgesamt rund 6.500 qm für den Bau der Seniorenwohnanlage.

Dieses Vorhaben wird durch die gegenwärtigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 D nicht ermöglicht, so dass eine Änderung notwendig ist.

Die seitens des Investors geplante Bebauung sieht eine eingeschossige Bungalow-Bauweise vor. Zwischen den beiden Baureihen wird zur optischen Auflockerung ein Teich liegen, der auch die Funktion eines Regenwasserrückhaltebeckens haben wird. Gegenwärtig wird seitens des Investors ein Entwässerungskonzept erstellt. Insgesamt 21 Stellplätze sind aus Sicht der Verwaltung ausreichend, um das gesamte Gebiet zu versorgen. Der an der Straße Zum Damm gelegene Kinderspielplatz wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplanvorentwurf sieht zur Gewährleistung des Lärmschutzes den Bau einer 2 m hohen und 244 m langen Lärmschutzwand vor. Die genaue Lage kann der dem nachfolgenden Bild entnommen werden:



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

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>
BauPIUmStA 19.06.06 VA 27.06.06	01.07.06-01.08.06	19.09.-19.10.2006	Ratssitzung im Dezember

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

### **Anlagen:**

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



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

## 6. Verkehrsflächen



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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



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

RRB

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

## 15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen

GFL



mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen



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

LPB II

Lärmpegelbereich

Anlage 2 zu Vorlage 2006/105



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (**WA**) folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe nach § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

## 2. Abweichende Bauweise

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Abweichend sind jedoch Gebäude/Hausgruppen bis zu einer Länge von 80 m zulässig.

## 3. Vorkehrungen und Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz)

Im Sinne der Lärmvorsorge sind beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich für Wohn- und Aufenthaltsräume die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) durch die Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

### Lärmpegelbereich II

- Aufenthaltsräume von Wohnungen erf.  $R'_{w,res} = 30$  dB
- Büroräume o.ä. erf.  $R'_{w,res} = 30$  dB

Oberhalb des ersten Vollgeschosses sind Gebäudeöffnungen (z.B. Fenster/Türen) für schutzbedürftige Wohn- und Aufenthaltsräume nicht zulässig.

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

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken anzulegen. Die nicht für die Rückhaltung benötigten Flächen sind entsprechend den Vorgaben des wasserrechtlichen Verfahrens naturnah zu gestalten. Innerhalb der Fläche ist ein 3 m breiter Weg aus wassergebundenem Material zur Unterhaltung der Anlage zulässig.

## 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB definierten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der Anwohner sowie der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

## 6. Gemeinschaftsstellplätze

Die in der Planzeichnung festgesetzten gemeinschaftlichen Stellplätze dienen der Erfüllung von Verpflichtungen nach der NBauO für die im Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 D zulässigen Wohnbaunutzungen. Zulässig sind offene Stellplätze und Carports.

# 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.
5. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.