

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

**Gremium:** Rat - öffentlich  
**Sitzungstermin:** Dienstag, 11.07.2006, 17:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Lindenhof Neusüdende, Metjendorfer Str. 345, 26180 Rastede

Rastede, den 29.06.2006

### **1. An die Mitglieder des Rates der Gemeinde Rastede**

Hiermit lade ich Sie zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

### **Tagesordnung:**

#### **Öffentlicher Teil**

- |              |   |   |
|--------------|---|---|
| <b>TOP 1</b> | <b>Eröffnung der Sitzung</b>  |   |
| <b>TOP 2</b> | <b>Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung</b>  |   |
| <b>TOP 3</b> | <b>Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 23.05.2006</b>                            |   |
| <b>TOP 4</b> | <b>Haushalt 2006 - Über- und außerplanmäßigen Ausgaben</b>                                      |   |
|              | <b>Vorlage: 2006/116</b>  | <b>Berichterstatter: Bürgermeister Decker</b> |
| <b>TOP 5</b> | <b>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 - Hankhausen - ehemalige Ziegelei</b>                 |   |
|              | <b>Vorlage: 2006/102</b>  | <b>Berichterstatter: Herr Duddeck</b>         |
| <b>TOP 6</b> | <b>Aufstellung einer Innenbereichssatzung im Ortsteil Loy – Ziegenweg / Ringstraße</b>          |   |
|              | <b>Vorlage: 2006/101</b>  | <b>Berichterstatter: Herr Duddeck</b>         |
| <b>TOP 7</b> | <b>Aufstellung einer Außenbereichssatzung für einen Teilbereich Am Hardenkamp in Hankhausen</b> |   |
|              | <b>Vorlage: 2006/100</b>  | <b>Berichterstatter: Herr Duddeck</b>         |
| <b>TOP 8</b> | <b>1. Änderung Bebauungsplan Nr. 70 - Rastede West</b>  |   |
|              | <b>Vorlage: 2006/103</b>  | <b>Berichterstatter: Herr Duddeck</b>         |
| <b>TOP 9</b> | <b>Bericht des Bürgermeisters</b>   |   |

## **TOP 10    Schließung der Sitzung**

**Anmerkung:** Nach der öffentlichen Ratssitzung findet eine Einwohnerfragestunde statt, in der die Bürgerinnen und Bürger allgemeine Anfragen an den Ratsvorsitzenden stellen können.

**Mit freundlichen Grüßen  
gez. Decker  
Bürgermeister**

## Mitteilungsvorlage

**Vorlage-Nr.: 2006/116**

freigegeben am 14.06.2006

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Berger, Moritz

**Datum: 14.06.2006**

### **Haushalt 2006 - Über- und außerplanmäßigen Ausgaben**

**Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	27.06.2006	Verwaltungsausschuss
Ö	11.07.2006	Rat

**Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss und der Rat nehmen Kenntnis von den in der Anlage aufgeführten über- und außerplanmäßigen Ausgaben in Höhe von jeweils ab 5.000,00 Euro.

**Sach- und Rechtslage:**

In der Anlage sind die seit der letzten Ratsinformation bis zum 14.06.2006 angefallenen über- und außerplanmäßigen Ausgaben aufgeführt.

Bei den über- und außerplanmäßigen Ausgaben im Verwaltungs- und Vermögenshaushalt ist eine Deckung der Beträge durch verschiedene Haushaltsstellen im Haushaltsjahr (Mindereinnahmen/ Mehreinnahmen) vorhanden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

- keine -

**Anlagen:**

Übersicht der über- und außerplanmäßigen Ausgaben ab 5.000,00 Euro.

**Übersicht der über- und außerplanmäßigen Ausgaben seit der letzten Ratsinformation bis zum 14.06.2006**

Budget		Datum	Glied.	Grupp.	Betrag ab 5.000 €	Begründung	überpl. Ausgabe	außerpl. Ausgabe
1101	Allg. Ordnungsrecht	22.05.2006	1400	602001	6.386,37 EUR	Unvorhersehbare Vorsorgemaßnahmen bzgl. des möglichen Ausbruchs der Vogelgrippe in Niedersachsen (Anschaffung von Schutzbekleidung, Schutzbrillen, Desinfektionsmittel, Desinfektionswannen etc.).		x
2104	GS Wahnbek	01.02.2006	2104	940002	8.600,00 EUR	Die Schlussrechnung für die Brandschutztüren in der GS Wahnbek beträgt 8.553,92 €. Da der Haushaltsrest aus dem Jahr 2005 nicht übertragen wurde, stehen für die v.g. Maßnahme keine Haushaltsmittel zur Verfügung. Die fehlenden Mittel können über die Maßnahme "Ganztagsschule KGS" zur Verfügung gestellt werden, da durch eine Planungsänderung hinsichtlich des Einbaus des Oberlichtfensters Einsparungen i.H.v. rund 15.000,- € zu erwarten sind.	x	
8400	Planung	08.05.2006	6100	630100	26.290,00 EUR	Durch Beschluss des VA vom 25.04.2006, Vorlage 2006/ 076, wurde die Verwaltung mit der Vergabe der Planungsleistungen für die 35. FNP-Änderung (Ortsumgehung Loy) beauftragt. Die hierfür notwendigen Mittel stehen im Rahmen der angemeldeten Mittel für die Ortsplanung nicht zur Verfügung. Die auf der Haushaltsstelle noch vorhandenen freien Mittel werden für weitere Verfahren benötigt, für die z. Zt. noch keine Aufträge vergeben wurden, aber eine Kassenwirksamkeit in 2006 hoch wahrscheinlich ist	x	
8800	Organisation	14.06.2006	0520	935000	22.986,00 EUR	Neuanschaffung von Wahlinformationstafeln gemäß VA-Beschluss vom 21.02.2006. Die Reparatur/der weitere Betrieb der alten Tafeln hatte sich als unwirtschaftlich erwiesen.		x
					<b>64.262,37 EUR</b>			

## **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:**

<b><u>Status</u></b>	<b><u>Datum</u></b>	<b><u>Gremium</u></b>
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 beigelegt.

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





Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
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 Denkmalen, 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:**

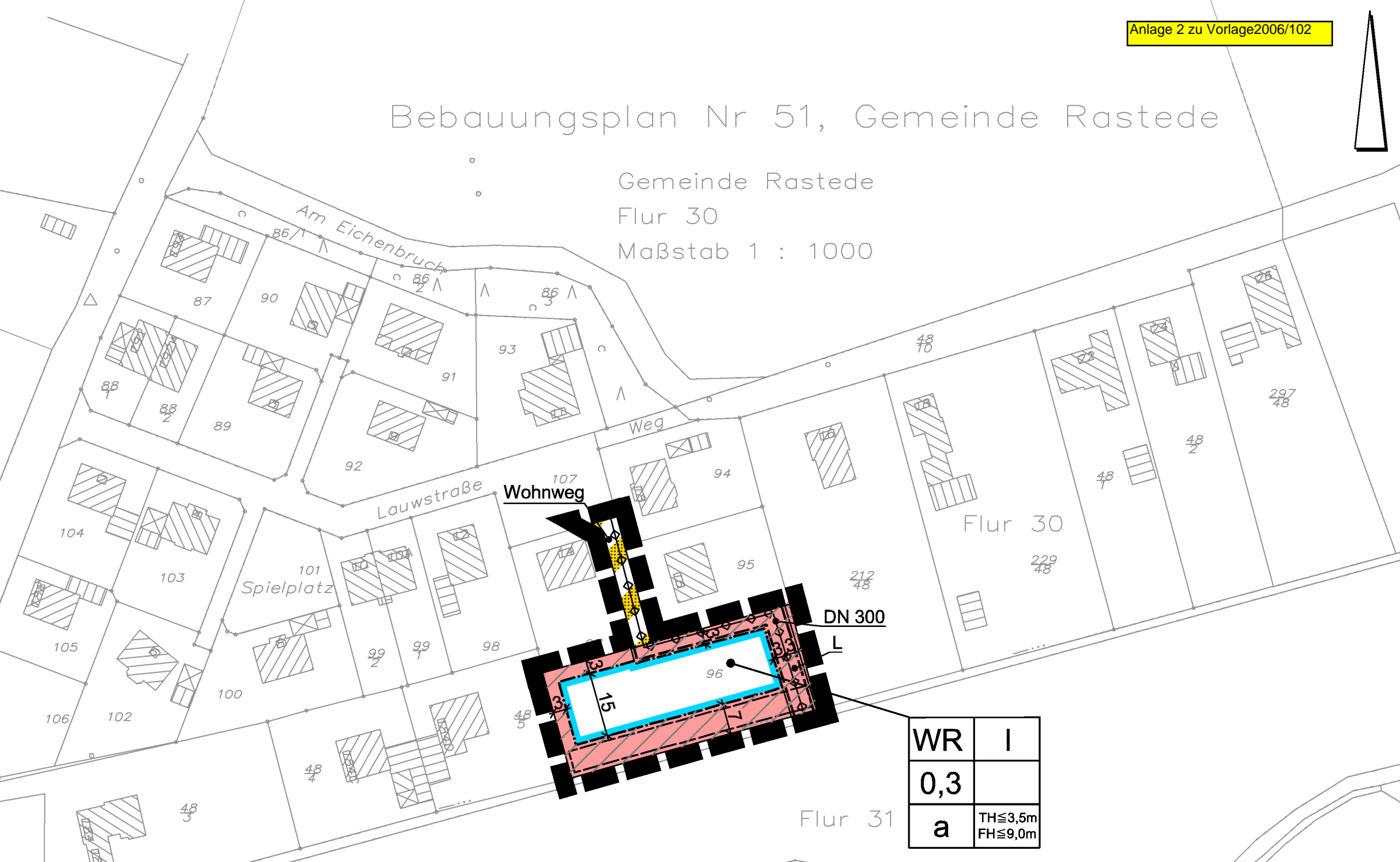
1. Amt für Landentwicklung Oldenburg, Schreiben vom 10.05.2006
2. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 02.05.2006
3. Polizeikommissariat Westerstede, Schreiben vom 11.05.2006
4. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 16.05.2006
5. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer,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



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

# Bebauungsplan Nr 51, Gemeinde Rastede

Gemeinde Rastede  
Flur 30  
Maßstab 1 : 1000



WR	I
0,3	
a	TH≤3,5m FH≤9,0m

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



Reines Wohngebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,3      Grundflächenzahl

I      Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

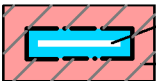
$TH \leq 3,5\text{ m}$   
 $FH \leq 9,0\text{ m}$       Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a      Abweichende Bauweise

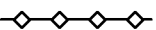


Baugrenze



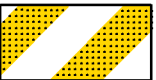
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche

## 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



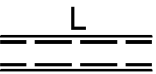
unterirdische Leitung

## 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.: 2006/101**

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:**

<b><u>Status</u></b>	<b><u>Datum</u></b>	<b><u>Gremium</u></b>
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 beigelegt.

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**

<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
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	Planungsrechtliche Vorgaben 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	Planungsrechtliche Vorgaben 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.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p>

**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

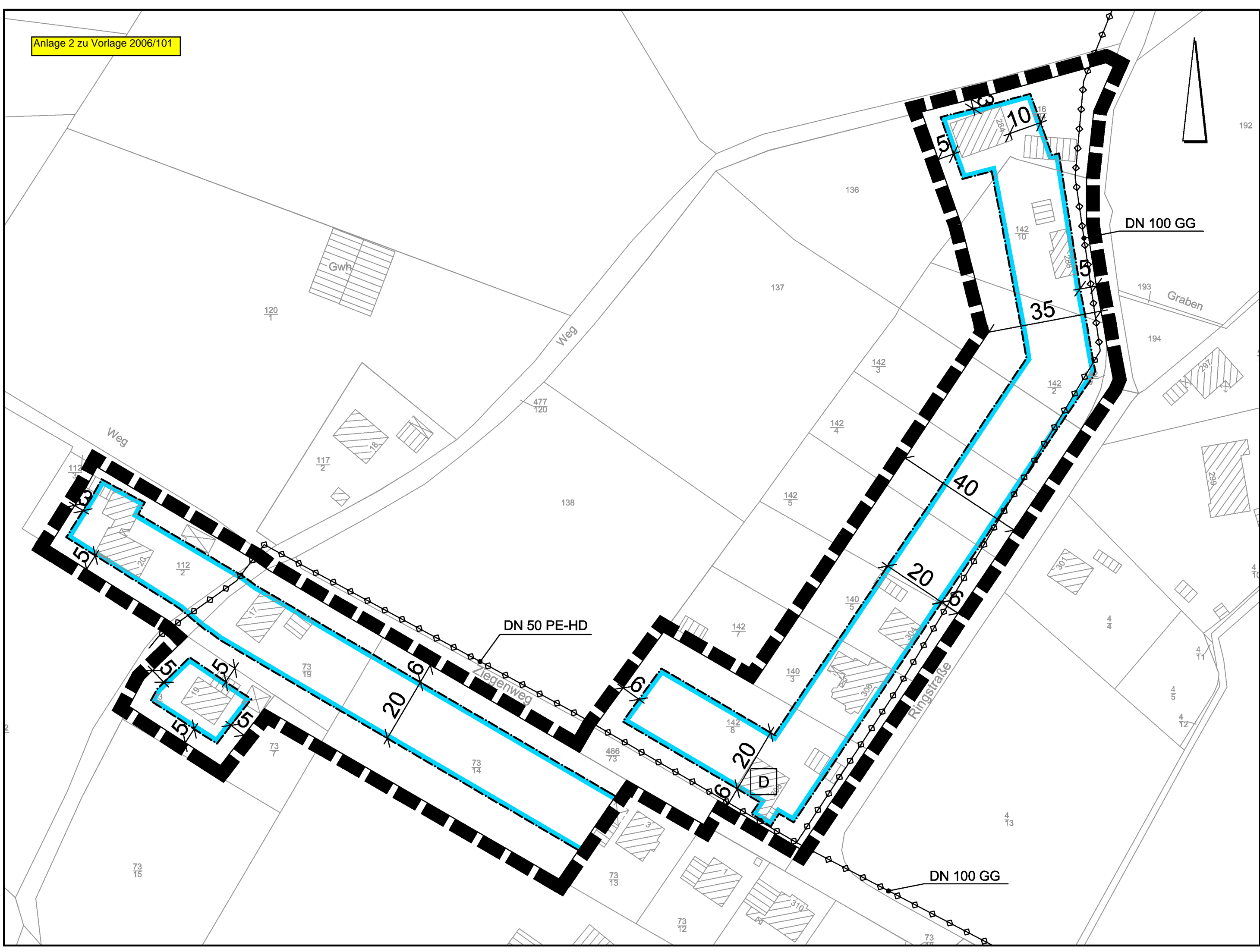
1. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 12.05.2006
2. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 03.05.2006
3. Polizeikommissariat Westerstede, Schreiben vom 11.05.2006
4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Oldenburg, Schreiben vom 03.05.2006
5. Amt für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



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



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



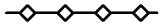
# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 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 beigelegte 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.: 2006/100**

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 beigelegt.

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	Planungsrechtliche Vorgaben 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	OOWV 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 OOWV 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</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Zentrale Polizeiinspektion Tannenbergallee 11 30163 Hannover  11.05.2006	<p>Die hier vorhandenen alliierten Luftbilder wurden auf Ihren Antrag ausgewertet.(Siehe Vermerk Kartenunterlage).</p> <p>Es ist <b>keine</b> Bombardierung erkennbar.</p> <p>Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.</p>	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	<p>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:</p> <p>Hinweis:</p> <p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der in den Planunterlagen bereits vorhandene Hinweis wird entsprechend der nebenstehenden Formulierung angepasst.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>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</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland Amt für Kreisentwicklung	<p>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>	<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>



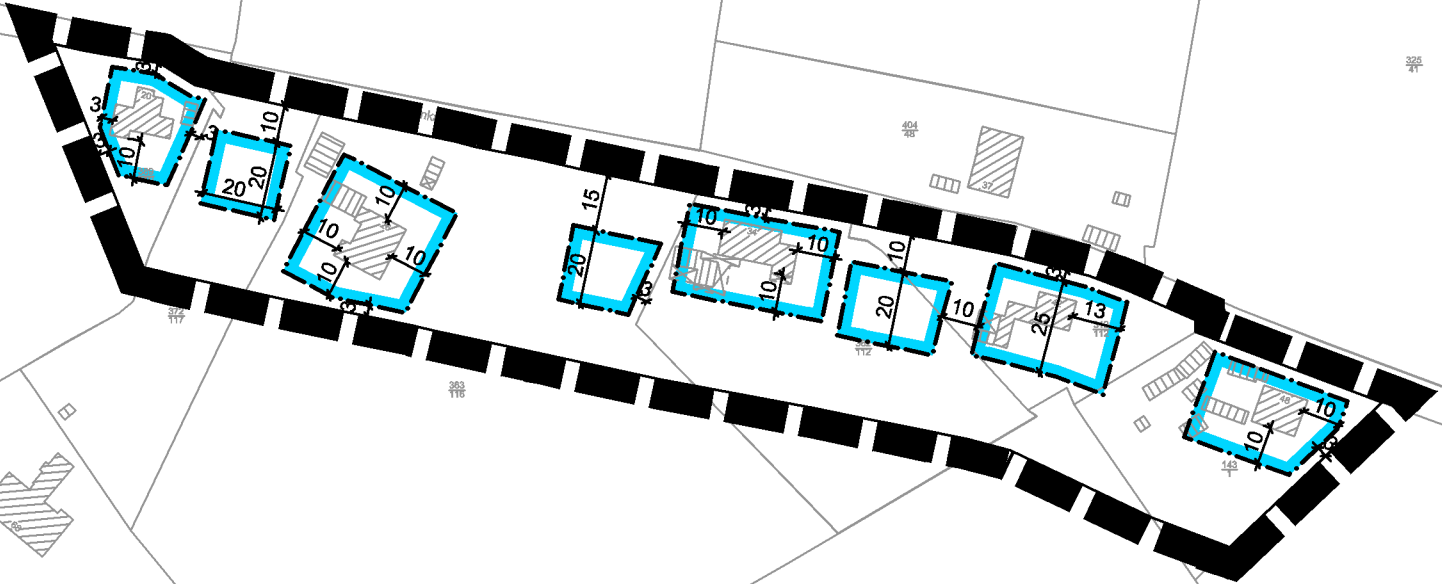
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
-----	---	---------------	---

**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</i> <i>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, dass 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 Nachbarschutzes 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 ausgelegen.

### 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



<p style="text-align: center;"><b>Satzung</b> <b>Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für einen Teilbereich</b> <b>südlich der Straße Am Hardenkamp</b></p>
--

## **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.: 2006/103**

freigegeben am 01.06.2006

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

**Datum: 10.07.2006****1. Änderung Bebauungsplan Nr. 70 - Rastede West****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	10.07.2006	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	11.07.2006	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 10.07.2006 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 –Rastede West nebst Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

**Sach- und Rechtslage:**

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 23.05.2006 (Beschlussvorlagen Nr. 2006/071A) hat die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 07.06. bis 07.07.2006 stattgefunden. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage 1 beigelegt.

Insbesondere die privaten Einwendungsführer Meinardus und Knappe haben Bedenken gegen die Planung geäußert, der Inhalt und die dazu vorgeschlagene Abwägung der Anlage entnommen werden kann.

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:**

Keine.

**Anlagen:**

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



**Gemeinde Rastede – 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Rastede-West“**  
**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	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Polizeikommissariat Westerstede Einsatz- und Streifen- dienst Wilhelm-Geiler-Str. 12 26655 Westerstede 02.06.2006	<p>Der gesamte Kunden- und Lieferverkehr zum neuen Nutzer des ehemaligen Baumarktes wird über die erheblich belastete Raiffeisenstraße abgewickelt mit entsprechender Beeinträchtigung des Rad-/Gehweges an der K 133 (nordwestliche Seite).</p> <p>Um ein gefahrloses Nutzen dieser Rad-/Gehwegseite weiterhin zu ermöglichen, sind die gesetzlich vorgeschriebenen Sichtdreiecke uneingeschränkt zu gewährleisten.</p> <p>Mögliche Werbeanlagen und andere Verkaufs- und Ausstellungseinrichtungen sollten durch entsprechenden Abstand zur K 133 und Nebenanlage die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsteilnehmers in keiner Weise beeinträchtigen.</p> <p>Die Ausfahrt sollte so gestaltet werden, dass der Rechts- und Linksabbieger durch separate Fahrstreifen schon auf dem Gelände des Marktes kanalisiert wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Sichtdreiecke sind im Rahmen der nachfolgenden Vorhabenplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Die vorgebrachte Anregung wird als Hinweis redaktionell in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Anregungen werden als Hinweis redaktionell in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausfahrten und die Verkehrsführung innerhalb des Plangebietes sind im Rahmen der nachfolgenden Vorhabenplanung zu konkretisieren. Dabei sind die nebenstehend formulierten Anforderungen für einen zügigen und übersichtlichen Verkehrsfluss zu berücksichtigen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr GB Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg  06.06.2006	<p>Gegen die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 und die vorgesehenen Festsetzungen bestehen seitens der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg, weiterhin keine Bedenken.</p> <p>Im Zuge der von der Straßenbauverwaltung durchgeführten Straßenverkehrszählung 2000 wurden auf der K 133 für die Zählstelle 753 folgende Werte ermittelt: DTV = 13.113 Kfz/24 h, Mt = 754, Pt = 2,7 %, Mn = 131, Pn = 5,9 %.</p> <p>In Punkt 3.2.3.1 - Verkehrslärm der Begründung wird ausgeführt, dass der Straßenverkehrslärm auf der Basis einer Verkehrsentwicklungsprognose des Ingenieurbüros Dr. Schwerdhelm &amp; Tjardes GbR für das Prognosejahr 2015 berechnet wurde. Des Weiteren wird zur Verkehrsmenge pauschal ausgesagt, dass für den Zeithorizont 2015 eine Verkehrsstärke von 855 Kfz/h in Ansatz gebracht wurde. Detailliertere Ausführungen hierzu gibt es nicht.</p> <p>Das gemäß Pkt. 3.2.3 im April 2006 erstellte schalltechnische Gutachten liegt dem Bebauungsplanentwurf nicht an, so dass nicht nachvollzogen werden kann, welche Verkehrsmengen (Tag- und Nachtwerte) in die schalltechnische Berechnung eingeflossen sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Tat besteht eine Differenz zwischen der Verkehrszählung der Straßenbauverwaltung aus dem Jahr 2000 und den Verkehrszählungen durch das Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm &amp; Tjardes. Dennoch ist diese Differenz für die darauf basierende Verkehrslärmbeurteilung nicht von entscheidender Relevanz, da die Verkehrszählung durch das Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm &amp; Tjardes insgesamt einen deutlich höheren Emissionsansatz darstellt als die Ergebnisse aus der Straßenverkehrszählung der Straßenbauverwaltung und etwaiger Steigerung der Auslastung bis zum Jahr 2015.</p> <p>Für die Zählstelle 2715/0753 liegen aus der Straßenverkehrszählung von 2000 folgende maßgebende Verkehrsstärken vor:</p> <p>Mt = 754 Kfz/h pt = 2,7 % Mn = 131 Kfz/h pn = 5,9 %</p> <p>Unter Berücksichtigung eines Steigerungsfaktors von 118,4 % für Pkw Ortsdurchfahrten und von 128,4 % für Lkw Ortsdurchfahrten resultieren für das Prognosejahr 2015 folgende maßgebende Verkehrsstärken:</p> <p>Mt = 892 Kfz/h pt = 2,9 % Mn = 156 Kfz/h pn = 6,4 %</p> <p>Im Vergleich mit den in der Schallimmissionsprognose angesetzten maßgebenden Verkehrszahlen bedeutet dieser Ansatz tagsüber einen um ca. 5,3 dB verringerten und nachts einen um ca. 2 dB verringerten Emissionsansatz. Dieser deutlich verringerte Emissionsansatz ist maßgeblich auf den deutlich geringeren Lkw Anteil zurückzuführen, der sich aus der staatlichen Straßenverkehrszählung gegenüber der Zählung durch das Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm &amp; Tjardes GbR ergibt. Die Gemeinde hat die Ansätze des Verkehrsgutachters für die schalltechnische Beurteilung zugrunde gelegt, da es sich hierbei um eine konkrete Beurteilung der Situation vor-Ort handelt, während die Ansätze der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr lediglich allgemeine Verkehrssteigerungsraten berücksichtigt. Damit wird mit dem gewählten Ansatz die tatsächliche Situation konkreter erfasst.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meines vorgetragenen Hinweises vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Insgesamt stehen damit Belange des Immissionsschutzes der Planung nicht entgegen. Die Begründung wird um diese Aussagen redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Abwägungsentscheidung des Rates der Gemeinde Rastede wird dem Einwender zu gegebener Zeit übersandt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
3	DB Services Immobilien GmbH Museumsstraße 39 22765 Hamburg 27.06.2006	Seitens der DB AG bestehen keine Einwände gegen die o. g. Planungen, wir bitten jedoch um Beachtung der als Anlage beigefügten Schreibens des Kundenteams DB Netz vom 09.06.2006 (Eingang bei DBSImm 15.06.2006), Gz.: FRI-HH-N ke Lwb 140-06 FRI-Bre-I St TÖB-HH-06 788 Silke Kelting.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Anlage: Schreiben vom 09.06.2006	<p>Gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwendungen.</p> <p>Wir weisen vorsorglich auf den Bestandsschutz sowie die Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb hin, damit hieraus später keine Forderungen abgeleitet werden können.</p> <p>Auch künftig ist mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der Schiene zu rechnen und bei der Berechnung eines Lärmgutachtens zu berücksichtigen (Qualifizierte Lärmprognose).</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Anregungen werden als Hinweise in der Begründung redaktionell ergänzt. Eine Steigerung des Schienenverkehrsaufkommens wurde im Gutachten berücksichtigt (Prognosejahr 2015).



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
4	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 19.06.2006	<p>Wir haben die Aufstellung des obengenannten Bebauungsplanes 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 des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir gegen den oben genannten Antrag keine Bedenken.</p> <p>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genauen Lagen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel.: 04488/845211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Anregungen werden als Hinweise in der Begründung redaktionell ergänzt.</p>





Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 03.07.2006	Der Ausschluss der nahversorgungsrelevanten Sortimente (textliche Festsetzung Nr. 1 b) und die Beschränkung im Wesentlichen auf einen „Baumarkt“ stehen nicht im Einklang mit dem Einzelhandelsgutachten der CIMA Stadtmarketing Gesellschaft. Ich sehe für diese Beschränkung z. Zt. kein städtebauliches Erfordernis und bitte deshalb, diese zu begründen.	Die Gemeinde Rastede besitzt mit dem zentralen Versorgungsbereich „Oldenburger Straße“ ein attraktives Zentrum. Ein wichtiges städtebauliches Ziel ist daher die Vermeidung von negativen Auswirkungen auf diesen Versorgungsbereich durch die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen an peripheren oder nichtintegrierten Standorten. Es wurde daher das nebenstehend angesprochene Gutachten erstellt, in dem sowohl das gesamte Gemeindegebiet als auch das Plangebiet im Hinblick auf die Zulässigkeit von innenstadtrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente analysiert wurde. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass nahversorgungsrelevante Sortimente und nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden könnten, ohne dass negative Auswirkungen auf die Innenstadt zu befürchten wären. Das bedeutet im Umkehrschluss jedoch nicht, dass diese Sortimente auch zugelassen werden müssten. Hintergrund für den Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Sortimenten war vielmehr der Wunsch der Bürger nach einem Baumarkt an diesem Standort und die Eignung des Standortes für einen Baumarkt. Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sind durch die Planung nicht zu befürchten. Insofern sieht die Gemeinde Rastede keinen Anlass, die Planunterlagen zu ändern. Die Begründung wird um diese Aussagen redaktionell ergänzt.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Das Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm &amp; Tjardes GbR prognostiziert laut Eingangsparameter Straßenverkehrslärm (S. 10 des schalltechnischen Berichts) für das Jahr 2015 eine mittlere stündliche Kfz-Verkehrsstärke zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr (Mn) von 90 Kfz/h. Im Zuge der von der Straßenbauverwaltung durchgeführten Straßenverkehrszählung 2000 wurde auf der K 133 für die Zielstelle 753 bereits eine mittlere stündliche Kfz-Verkehrsstärke zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr von 131 Kfz/h ermittelt.</p> <p>Ich bitte, in der Begründung diese Abweichung zu erläutern.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Tat besteht eine Differenz zwischen der Verkehrszählung der Straßenbauverwaltung aus dem Jahr 2000 und den Verkehrszählungen durch das Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm &amp; Tjardes. Dennoch ist diese Differenz für die darauf basierende Verkehrslärmbeurteilung nicht von entscheidender Relevanz, da die Verkehrszählung durch das Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm &amp; Tjardes insgesamt einen deutlich höheren Emissionsansatz darstellt als die Ergebnisse aus der Straßenverkehrszählung der Straßenbauverwaltung und etwaiger Steigerung der Auslastung bis zum Jahr 2015.</p> <p>Für die Zählstelle 2715/0753 liegen aus der Straßenverkehrszählung von 2000 folgende maßgebende Verkehrsstärken vor:</p> <p>Mt = 754 Kfz/h pt = 2,7 % Mn = 131 Kfz/h pn = 5,9 %</p> <p>Unter Berücksichtigung eines Steigerungsfaktors von 118,4 % für Pkw Ortsdurchfahrten und von 128,4 % für Lkw Ortsdurchfahrten resultieren für das Prognosejahr 2015 folgende maßgebende Verkehrsstärken:</p> <p>Mt = 892 Kfz/h pt = 2,9 % Mn = 156 Kfz/h pn = 6,4 %</p> <p>Im Vergleich mit den in der Schallimmissionsprognose angesetzten maßgebenden Verkehrszahlen bedeutet dieser Ansatz tagsüber einen um ca. 5,3 dB verringerten und nachts einen um ca. 2 dB verringerten Emissionsansatz. Dieser deutlich verringerte Emissionsansatz ist maßgeblich auf den deutlich geringeren Lkw Anteil zurückzuführen, der sich aus der staatlichen Straßenverkehrszählung gegenüber der Zählung durch das Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm &amp; Tjardes GbR ergibt. Die Gemeinde hat die Ansätze des Verkehrsgutachters für die schalltechnische Beurteilung zugrunde gelegt, da es sich hierbei um eine konkrete Beurteilung der Situation vor-Ort handelt, während die Ansätze der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr lediglich allgemeine Verkehrssteigerungsraten berücksichtigt. Damit wird mit dem gewählten Ansatz die tatsächliche Situation konkreter erfasst.</p> <p>Insgesamt stehen damit Belange des Immissionsschutzes der Planung nicht entgegen. Die Begründung wird um diese Aussagen redaktionell ergänzt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Entsprechend der Empfehlung der Gutachter (S. 37 des schalltechnischen Berichts) sollte für die sich im Lärmpegelbereich II befindliche nordwestliche Gebäudeseite des vorhandenen Wohn- und Geschäftshauses (Raiffeisenstraße 44) der Lärmpegelbereich III festgesetzt werden.</p> <p>Hinsichtlich der von den Gutachtern im schalltechnischen Bericht aufgezeigten Gestaltungsvarianten 2 und 4 (S. 29, 34) ist beim Bau von Schallschutzwänden (&gt;1,80 m) die Zustimmung der betroffenen Nachbarn erforderlich. Dies sollte im weiteren Planverfahren dem Grunde nach sichergestellt sein. Gegebenenfalls sollte eine Fläche für besondere Anlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24, 2. Alternative BauGB festgesetzt werden, zumal z. Zt. innerhalb der Pflanzflächen eine Schallschutzwand unzulässig wäre.</p> <p>Meine Untere Denkmalschutzbehörde weist auf das Baudenkmal in der Nähe des Plangebietes, Raiffeisenstraße 60 (Wohn- und Wirtschaftsgebäude, ehemaliger Fabriciushof) hin.</p> <p>Dies vorausgesetzt, habe ich gegen die o. g. Planung keine Bedenken.</p>	<p>Der Anregung wird nachgekommen. Der Planteil wird redaktionell angepasst, in dem der Lärmpegelbereich III auch für die nordwestliche Gebäudeseite festgesetzt wird.</p> <p>Bei dem von den Gutachtern aufgezeigten Varianten handelt es sich um grundsätzliche Nutzungsmöglichkeiten für das Plangebiet. Derzeit steht die konkrete Nutzung aber nicht fest, so dass auch keine Festsetzungen zu möglicherweise erforderlich werdenden aktiven Schallschutzmaßnahmen getroffen werden können. Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ist eine schalltechnische Verträglichkeit des Planvorhabens sicherzustellen. Damit kann den Belangen des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen werden. Die Planunterlagen werden daher nicht geändert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell um den vorgebrachten Hinweis ergänzt. Durch die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen oder gar Beeinträchtigungen auf das Denkmal zu erwarten, da mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes im wesentlichen bestandsorientierte Festsetzungen getroffen werden.</p>

**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1. Amt für Landentwicklung Oldenburg, Schreiben vom 07.06.2006
2. ExxonMobil Production, Schreiben vom 07.06.2006
3. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 12.06.2006
4. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Schreiben vom 12.06.2006
5. Stadt Oldenburg, Schreiben vom 16.06.2006



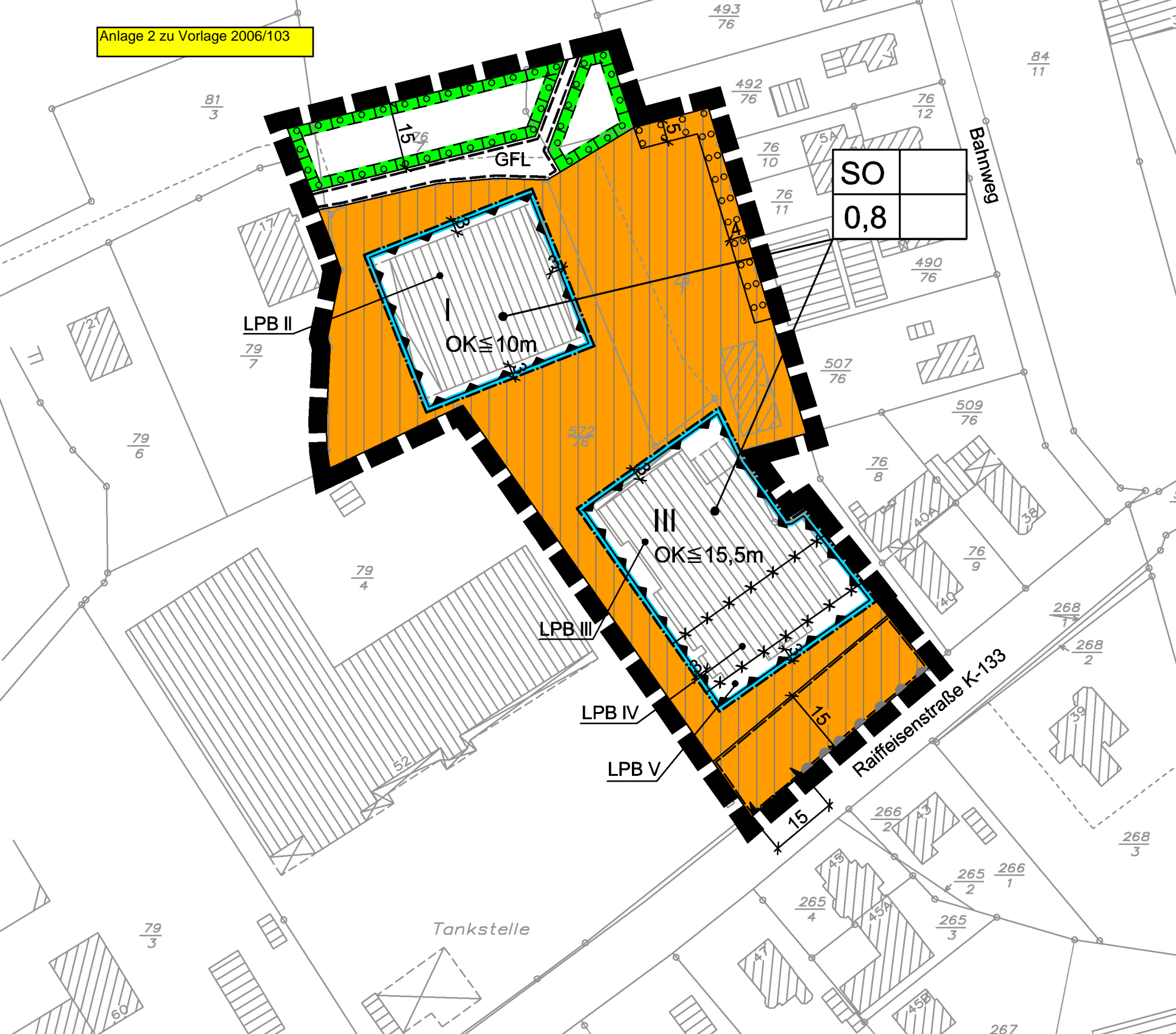
Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Michael Knappe Wechloyer Weg 124 A 26129 Oldenburg  03.07.2006	<p>Innerhalb der bis zum 07.07.2006 laufenden Auslegungsfrist für den o. a. Bebauungsplan trage ich hiermit noch folgendes vor:</p> <p>Der hintere Bereich des Grundstücks 572/76 (Raiffeisenstr. 44) ist vom ehemaligen Baumarkt Grafe als Lagerfläche (Freifläche und Lagerhalle) genutzt worden. Auch die auf dem Grundstück einmal ansässige ehemalige Möbelfabrik hat diesen hinteren Grundstücksbereich immer als Lagerfläche (Holzlagerplatz) genutzt.</p> <p>1. Ich beantrage, dass dieser Grundstücksbereich auch zukünftig nur als Lagerfläche und nicht als Parkfläche genutzt werden darf. Bei einer eventuellen Nutzung als Parkfläche wäre die Lärmimmission deutlich höher als bei einer Nutzung als Lager/Freifläche.</p> <p>Ich bitte hier insoweit auf die zu schützende Belange der in dem Wohnhaus Fabrikweg 7 mit Kindern lebenden Familien Rücksicht zu nehmen. Sich ansonsten eventuell ergebene Konflikte sollen so frühzeitig vermieden werden.</p> <p>2. Um die Lärmimmissionen zukünftig möglichst gering zu halten, beantrage ich, dem jeweiligen Nutzer entsprechende Lärmschutzmaßnahmen aufzuerlegen. Eine andere Konstellation würde sich bei einer einheitlichen Nutzung beider Grundstücke durch einen einheitlichen Eigentümer ergeben, hierfür gibt es momentan jedoch keine Anzeichen und Absichten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der angesprochene Grundstücksbereich ist als nicht überbaubare Fläche und als Baufeld des Sonstigen Sondergebietes festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist die Lagerfläche bzw. im überbaubaren Bereich eine Lagerhalle ebenso zulässig wie eine Nutzung als Parkplatzfläche. Es besteht kein Anlass, in diesem Bereich eine Parkplatznutzung auszuschließen. Eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit einer Parkplatznutzung ist auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Dabei werden auch die schützenswerten Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes berücksichtigt. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind daher nicht zu befürchten.</p> <p>Es besteht ein Lärmschutzgutachten, in dem nachgewiesen wurde, dass die angedachte Baumarktnutzung aus immissionsschutzrechtlichen Gründen grundsätzlich möglich ist. Eine konkrete Vorhabenplanung liegt aber derzeit nicht vor. Daher ist es zum gegenwärtigen Zeitpunkt weder möglich noch sinnvoll, aktive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen festgelegt.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	Meinardus Grundstück Rastede GbR Königstraße 4 26180 Rastede  06.07.2006	<p>Wir danken für die Zusendung eines Exemplars der geplanten Bebauungsplanänderung.</p> <p>Hiermit müssen wir große Bedenken äußern:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Die Festlegung der Nutzung eines Baumarktes auf zwei Geschossen ist heutzutage unüblich.</li><li>2. Die Grundfläche des vorderen Gebäudes von ca. 1.200 qm wäre für einen Baumarkt nicht ausreichend. Eine Erweiterung der Erdgeschossfläche wäre nach dem Bebauungsplan nicht möglich.</li><li>3. Die Einwohnerzahl von Rastede mit 20.000 Einwohnern, lässt die Existenz eines Baumarktes nicht zu. Hier wurden bereits Gespräche mit sämtlichen möglichen Betreibern geführt, welche immer negativ ausgingen.</li><li>4. Der vorherige Betreiber, Fa. Grafe, musste nach mehreren Versuchen schließen, da der nötige Umsatz nicht zu erreichen war.</li></ol>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wirtschaftliche und betriebswirtschaftliche Überlegungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Mittels der getroffenen Festsetzungen wird jedoch eine weitestehende Nutzung des vorhandenen Gebäudebestandes unter Berücksichtigung der bestehenden und ehemaligen Nutzungen ermöglicht.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wirtschaftliche und betriebswirtschaftliche Überlegungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Grundsätzlich wird eine geringfügige Erweiterung des Gebäudebestandes durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen ermöglicht, da die festgesetzten Baugrenzen im Regelfall einen Abstand von 3 m zu den vorhandenen Gebäuden einhalten. Eine Erweiterung der Baumarktflächen durch Freiflächen wäre zudem auf Basis des Bebauungsplanes auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Eine darüberhinausgehende großzügigere Erweiterung des Gebäudebestandes für Sondergebietsnutzungen ist jedoch nicht sinnvoll, da das Verhältnis von Gebäudeflächen zu Stellplatzflächen/Außenlagerflächen gerade noch ausreichend ist. Auch die Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens zeigen, dass eine weitere Ausdehnung der Flächennutzungen immissionsschutzrechtlich problematisch ist.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wirtschaftliche und betriebswirtschaftliche Überlegungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Meinardus Grundstück Rastede GbR	<p>5. Des Weiteren sind die Randsortimente so weit ausgeschlossen, dass übliche Baumarktartikel, wie z.B. Schuhe (Gummistiefel, Arbeitsschuhe, usw.); Textil (Arbeitskleidung, Schutzkleidung, usw.), Lederwaren (Handschuhe, Gürtel, usw.) nicht geführt werden dürfen, dieses betrifft ebenfalls, die Sortimente, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Heimtextilien, Kurzwaren, Unterhaltungselektronik.</p> <p>Würde es demnach überhaupt irgendwann einen Mieter geben, so würde dieser nie einen Baumarkt mit den o.g. Ausschlüssen eröffnen.</p> <p>6. Der von Ihnen favorisierte Mieter, die RWG Ammerland-Friesland eG. oder sämtliche uns bekannten Baumarktbetreiber z.B. Hagebau könnten so ebenfalls nicht betreiben.</p> <p>Wir legen hiermit Widerspruch ein, dieser Bebauungsplan hat nur zur Folge, dass das Gebäude unvermietbar als zukünftige Ruine an der Haupteinfahrt von Rastede verkommt. Dennoch möchten wir Sie darüber informieren, dass wir das Objekt nicht verkaufen werden.</p>	<p>Die genannten Sortimente sind als Randsortimente nicht von der Zulässigkeit ausgenommen. Als Randsortimente sind alle Sortimente zulässig. Sie werden lediglich in ihrer Verkaufsfläche wie folgt eingeschränkt: Zulässig sind Randsortimente mit einer Verkaufsfläche von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche oder maximal 280 qm. Dabei sind Teilsortimente auf maximal 100 qm begrenzt. In der Begründung wird dieser Zusammenhang noch redaktionell verdeutlicht. Insofern sind die vorgetragenen Bedenken nicht zutreffend.</p> <p>Bezüglich der Zulässigkeit der Randsortimente wurden die textlichen Festsetzungen mißverstanden. Als Randsortimente sind alle genannten Sortimente bis zu den o.g. Flächengrößen zulässig. Wirtschaftliche und betriebswirtschaftliche Überlegungen sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die vorgebrachten Bedenken werden nicht geteilt. Aufgrund der günstigen verkehrlichen Lage unmittelbar an einer leistungsfähigen Kreisstraße und der guten Erreichbarkeit von den Wohnstandorten bietet sich der Planungsbereich für die Ansiedlung eines Baumarktes grundsätzlich an. Auch von den Bürgern wurde deutlich zum Ausdruck gebracht, dass ein Baumarkt an diesem Standort gewünscht ist. Die Planunterlagen werden daher nicht geändert.</p>



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



Sonstige Sondergebiete

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



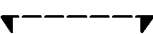
Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

## 6. Verkehrsflächen



Einfahrtbereich

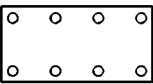


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 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



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

## 15. Sonstige Planzeichen



nichtüberbaubare Flächen mit Nutzungseinschränkungen (siehe textliche Festsetzung Nr.7)

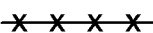


mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen



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

LPB II Lärmpegelbereich



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



# Textliche Festsetzungen

1. Im Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Wohnen“ sind zulässig:

- Baumärkte ohne Angebot

a) der folgenden zentrenrelevanten Sortimente:

- Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren
- Sportartikel
- Bücher Schreibwaren
- Spielwaren
- Musikinstrumente
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
- Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren
- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD)/Neue Medien

b) der folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimente:

- Lebensmittel
- Reformwaren
- Drogerieartikel
- Parfümerieartikel
- Schnittblumen und
- Zeitschriften.

- Randsortimente mit einer Verkaufsfläche (in der Gesamtsumme des Sonstigen Sondergebietes) von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche oder maximal 280 qm. Dabei sind Teilsortimente auf maximal 100 qm Verkaufsfläche begrenzt.
- Imbissbetrieb bis zu einer Grundfläche von 35 qm (Typ Stehcafe),
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- Wohnungen oberhalb des I Obergeschosses,
- Stellplätze.

2. Im Sonstigen Sondergebiet dürfen die zulässigen Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 0,1 überschritten werden. (0,8+0,1 = 0,9).

3. Auf den nicht überbaubaren Flächen ist die Anlage von Zuwegungen, Stellplätzen und Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, allgemein zulässig.

4. Im Sonstigen Sondergebiet ist für je 8 Stellplätze ein Laubhochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm auf den Stellplatzflächen zu pflanzen. Geeignete Arten sind: Stieleiche, Bergahorn, Winterlinde als Großgehölze sowie Mehlbeere, Baumhasel, Rotdorn als kleinere Bäume.

5. Innerhalb der Flächen mit Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind Bepflanzungsmaßnahmen (Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern) mit standortgerechten und landschaftstypischen Laubgehölzen (z.B. Eiche, Birke, Vogelbeere, Feldahorn, Hainbuche, Schneeball, Hasel, Hartriegel, Schlehdorn, Wildrose, Grauweide, Salweide, Ohrchenweide) vorzunehmen.
6. Das Geh-, Fahr und Leitungsrecht wird zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.
7. Auf den in der Planzeichnung gestrichelten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO in einer Tiefe von 15 m Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen (i.S.v. § 1 (3) GaVO (Carports)) gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze, Zu-/Abfahrten und Einfriedungen.
8. Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) Nr.2 BauNVO wird die Oberkante der zulässigen Gebäude auf maximal 15,5 m bzw. 10 m über Bezugsebene festgesetzt. Bezugsebene ist die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks dienenden angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude). Ausgenommen davon sind Aufbauten in Form von Satellitenanlagen/Mobilfunkanlagen.
9. In den Wohn- und Aufenthaltsräumen sind in den im Planteil gekennzeichneten Bereichen auf der der Raiffeisenstraße direkt und in einem Winkel bis zu 90 ° zugewandten Fassadenseite die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich V:      erf.  $R'_{w,res}$  = 45 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen  
                                       erf.  $R'_{w,res}$  = 40 dB für Büro- und Sozialräume

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

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  
                                       erf.  $R'_{w,res}$  = 30 dB für Büro- und Sozialräume

## 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.