



**Gemeine Rastede – 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 b – GE Neusüdende (Klein Feldhus)**  
**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	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 21.02.2007	<p>Wir haben auf die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 32 und DN 40. 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. Um Beachtung der DIN 1998 Punkt 5 sowie des DVWG Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und redaktionell in den Planunterlagen ergänzt. Die Leitungen des Versorgungsträgers sind im Zuge der nachfolgenden Planungen für Zufahrten von den Vorhabenträgern zu berücksichtigen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die nachfolgende Ebene der Planung und Umsetzung von Vorhaben und nicht auf die Festsetzungen dieser Sammeländerung.</p> <p>In den zeichnerischen Teilbereichen 1 und 2 der Änderung des Bebauungsplanes sind nach vorliegenden Unterlagen keine relevanten Leitungen vorhanden.</p> <p>Da die Änderung der Bebauungspläne in den übrigen Bereichen lediglich in Form von textlichen Festsetzungen erfolgt, ist eine Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nicht möglich. Zudem werden in diesen Bereichen mit der Änderung lediglich die städtebaulichen Ziele der Zulassung von Zu-/Abfahrten aus den Baugebieten zur Oldenburger Straße bzw. der Steuerung des Einzelhandels verfolgt, so dass ein weitergehendes Planungserfordernis nicht besteht.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	<p>Die Vorschriften des DVGW-Arbeitsblattes W 400-1 und der DIN 1998 sind zu beachten.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</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>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen 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 als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	Der Hinweis wird berücksichtigt.
2	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 06.03.2007	<p>Die Kreisstraße 131 liegt tlw. im Geltungsbereich der von der Gemeinde beabsichtigten Bebauungsplanänderung. Die Belange der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) sind durch die vorliegende Bauleitplanung betroffen.</p> <p>Im Zuge der K 131 besteht im Ortsteil Wahnbek der Gemeinde Rastede von Str.-km 8,1000 bis 8,650 eine gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzte Ortsdurchfahrt (OD), das Plangebiet liegt somit außerhalb einer Ortsdurchfahrt.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen geben den Sachstand zutreffend wieder.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen geben den Sachstand zutreffend wieder.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg	<p>Der Gemeinde wurde vom Landkreis Ammerland eine Verschiebung der OD-Grenze in Richtung Norden für den Fall in Aussicht gestellt, dass auf dem betroffenen Streckenabschnitt durch bauliche Maßnahmen (z.B. Anlage einer Hochbordanlage, Installierung einer Beleuchtung) der Eindruck einer geschlossenen Ortslage erzeugt wird.</p> <p>Der Zeitpunkt der Verlegung der OD-Grenze ist nicht absehbar. Seitens der NLStBV-OL bestehen daher Bedenken gegen die geplante Aufhebung des Zu- und Abfahrtsverbotes (textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2), wenn von der Gemeinde nicht gleichzeitig die erforderlichen Maßnahmen zur Umgestaltung der K 131 durchgeführt werden.</p> <p>Zuständig für die Erteilung von Ausnahmen gem. § 24 (7) NStrG von den Bestimmungen des § 24 (1) NStrG ist der Landkreis Ammerland und ich bitte, mit dem Landkreis und der NLStBV-OL kurzfristig eine Abstimmung über das weitere Vorgehen zur Schaffung der Voraussetzungen für die Verlegung der OD-Grenze herbeizuführen.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. In der Sache kann den Anregungen aufgrund folgender Aspekte jedoch nicht gefolgt werden. Die geplante Sammeländerung der Bebauungspläne zielt darauf ab, die Erschließungssituation für im Wesentlichen bereits vorhandene Gewerbebetriebe entlang der Oldenburger Straße durch die Zulassung von direkten Grundstückszu- und -abfahrten zu optimieren. Durch die direkte Erschließung können Umwegfahrten durch das derzeit genutzte rückwärtige gemeindliche Erschließungsnetz vermieden werden. Die Erreichbarkeit der Betriebe wird deutlich verbessert. In der Sache wird sich das Verkehrsaufkommen im Bereich der Oldenburger Straße nicht relevant verändern. Das betrifft sowohl das Kfz-Verkehrsaufkommen als auch die Verkehrsbeziehungen von Fußgängern und Radfahrern. Insbesondere für die letztgenannten Verkehrsteilnehmer sind keine Veränderungen zu erwarten, da die überwiegende Anzahl der Betriebe auch heute bereits direkt von der Oldenburger Straße erreicht werden kann.</p> <p>Da seitens des Straßenbaulastträgers in der heutigen Situation kein Erfordernis für den Ausbau der Oldenburger Straße mit den nebenstehend angesprochenen Einrichtungen gesehen wird und sich zukünftig die Situation aus Sicht der Gemeinde durch die Zulassung von Grundstückszu- und -abfahrten nicht relevant verändern wird, ergibt sich auch für die zukünftige Verkehrssituation kein Erfordernis zum Ausbau der Oldenburger Straße in der geforderten Form.</p> <p>Darüber hinaus ist festzustellen, dass auch in weiteren bereits eingerichteten Ortsdurchfahrten an der Oldenburger Straße die nebenstehend forderten Anlagen nicht vorhanden sind und auch in jüngsten Verfahren zur Einrichtung einer Ortsdurchfahrt nicht gefordert wurden. Das betrifft sowohl Abschnitte im OT Wahnbeck als auch im Hauptort Rastede im Bereich der OD Einmündung Buchenstraße bis Einmündung Borbecker Weg.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
	Fortsetzung Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg	<p>Bei der Anlage von Zufahrten ist grundsätzlich zu beachten, dass diese außerhalb von Kreuzungsbereichen anzulegen sind, dass der Eingriff in den vorhandenen Gehölzbestand so gering wie möglich gehalten wird und dass ausreichende Sichtverhältnisse gewährleistet sein müssen. Die Notwendigkeit der für die neuen Zufahrten im Zuge der K 131 evtl. erforderlichen Ausbaumaßnahmen (z.B. Einbau von Linksabbiegestreifen oder Aufstellbereichen) richtet sich innerhalb von Ortsdurchfahrten nach Tabelle 7 der EAHV 93.</p> <p>Gegen die weiter beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes (Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen und Erweiterung einer überbaubaren Fläche im zentralen Bereich) bestehen keine Bedenken.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise 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>Da der Straßenbaulastträger für diese Abschnitte keinen Handlungsbedarf gesehen hat, können entsprechende Forderungen für die nunmehr anstehenden Bereiche nicht nachvollzogen werden und werden daher im Zuge der Abwägung nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Gemeinde Rastede geht davon aus, dass die Festlegung der Ortsdurchfahrten im Bereich des Geltungsbereiches der Sammeländerung seitens des zuständigen Straßenbaulastträgers zeitnah erfolgt, so dass die Voraussetzungen zur Realisierung von direkten Zu- und -abfahrten zur Oldenburger Straße gegeben sind.</p> <p>Die Gemeinde wird zu gegebener Zeit entsprechende Abstimmungen herbeiführen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abwägungsentscheidung der Gemeinde wird dem Einwander entsprechend der gesetzlichen Regelungen übersandt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
3	Deutsche Telekom AG, T-Com 26119 Oldenburg 19.03.2007	<p>Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com.</p>	<p>Es wird ein Hinweis auf Leitungen der Deutschen Telekom AG in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Leitungen sind bei Baumaßnahmen von den Vorhabenträgern selbstständig zu ermitteln und zu berücksichtigen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	Landkreis Ammerland Amt für Kreisentwicklung Ammerlandallee 12 26655 Westerstede  14.03.2007	Rechtliche Voraussetzung für die Aufhebung des Zu- und Abfahrverbotes zur K 131 ist eine Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze. Auf die hierfür zu schaffenden Voraussetzungen geht der Planentwurf nicht ein. Aus diesem Grunde bittet mein Straßenverkehrsamt wie schon die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in deren Stellungnahme vom 06.03.2007 um Abstimmung über das weitere Vorgehen (notwendige bauliche Maßnahmen: Hochbordanlage und Beleuchtung). Die Planung ist zu ergänzen. Außerdem sind konzeptionelle Fragen, die sich aus einer Zufahrt zum ehemaligen Polstermöbelmarkt ergeben, zu beantworten.	<p>Hinsichtlich der grundsätzlichen Aufhebung der zu- und Abfahrtsverbote entlang der Kreisstraße wägt die Gemeinde wie folgt ab:</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. In der Sache kann den Anregungen aufgrund folgender Aspekte jedoch nicht gefolgt werden. Die geplante Sammeländerung der Bebauungspläne zielt darauf ab, die Erschließungssituation für im Wesentlichen bereits vorhandene Gewerbebetriebe entlang der Oldenburger Straße durch die Zulassung von direkten Grundstückszu- und -abfahrten zu optimieren. Durch die direkte Erschließung können Umwegfahrten durch das derzeit genutzte rückwärtige gemeindliche Erschließungsnetz vermieden werden. Die Erreichbarkeit der Betriebe wird deutlich verbessert. In der Sache wird sich das Verkehrsaufkommen im Bereich der Oldenburger Straße nicht relevant verändern. Das betrifft sowohl das Kfz-Verkehrsaufkommen als auch die Verkehrsbeziehungen von Fußgängern und Radfahrern. Insbesondere für die letztgenannten Verkehrsteilnehmer sind keine Veränderungen zu erwarten, da die überwiegende Anzahl der Betriebe auch heute bereits direkt von der Oldenburger Straße erreicht werden kann.</p> <p>Da seitens des Straßenbaulastträgers in der heutigen Situation kein Erfordernis für den Ausbau der Oldenburger Straße mit den nebenstehend angesprochenen Einrichtungen gesehen wird und sich zukünftig die Situation aus Sicht der Gemeinde durch die Zulassung von Grundstückszu- und -abfahrten nicht relevant verändern wird, ergibt sich auch für die zukünftige Verkehrssituation kein Erfordernis zum Ausbau der Oldenburger Straße in der geforderten Form.</p> <p>Darüber hinaus ist festzustellen, daß auch in weiteren bereits eingerichteten Ortsdurchfahrten an der Oldenburger Straße die nebenstehend forderten Anlagen nicht vorhanden sind und auch in jüngsten Verfahren zur Einrichtung einer Ortsdurchfahrt nicht gefordert wurden. Das betrifft sowohl Abschnitte im OT Wahnbek als auch im Hauptort Rastede im Bereich der OD Einmündung Buchenstraße bis Einmündung Borbecker Weg.</p> <p>Da der Straßenbaulastträger für diese Abschnitte keinen Handlungsbedarf gesehen hat, können entsprechende Forderungen für die nunmehr anstehenden Bereiche nicht nachvollzogen werden und werden daher im Zuge der Abwägung nicht berücksichtigt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland Amt für Kreisentwicklung	Mit der Planung wird im südöstlichen Bereich des Flurstückes 56/15 eine zusätzliche Zufahrt zugelassen. Hierzu muss eine gemäß § 33 NNatG geschützte Wallhecke durchbrochen werden. Der Wallheckenschutz ist daher im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen und eine geeignete Kompensation vorzunehmen.	<p>Hinsichtlich der Zufahrtssituation zum ehemaligen Polstermöbelmarkt werden differenzierte Festsetzungen in die 2. Änderung aufgenommen. Grundsätzlich soll für das Grundstück, auf dem sich zwischenzeitlich wieder ein Möbelmarkt angesiedelt hat, ebenfalls eine Zu-/Abfahrtsmöglichkeit zur Oldenburger Straße geschaffen werden. Die Gemeinde sieht jedoch die Problematik, dass sich bei einer ungesteuerten Zu-/Abfahrtsituation eine Wegebeziehung am südlichen Rand des Grundstückes von der Oldenburger Straße zur Straße Klein Feldhus entwickeln könnte, die Schleichverkehre zur Umgehung des Kreisverkehrsplatzes Oldenburger Straße/Braker Chaussee auslösten könnte. Da mit der Änderung des Bebauungsplanes jedoch nur die Zufahrtssituation der jeweils an die Oldenburger Straße angrenzenden Grundstücke verbessert werden soll, wird die zulässige Zufahrtssituation für das Grundstück des ehemaligen Polstermöbelmarktes in einem Teilbereich 2 der Bebauungsplanänderung gesteuert. Dazu bleibt das Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Oldenburger Straße mit Ausnahme einer zulässigen Einfahrt am nördlichen Rand des Flurstückes erhalten. Aufgrund der Lage des Zufahrtsbereiches ist zum einen die Erschließung des Grundstückes gesichert und zum anderen können ungewollte Schleichverkehre weitestgehend ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Durch die Bebauungsplanänderung wird eine Zufahrt mit einer Breite von 4,5 m ermöglicht.</p> <p>Somit ist ein Wallheckendurchstich auf einer Länge von insgesamt 4,5 m mit der Änderung planungsrechtlich verbunden. Gemäß den Vorgaben des Landkreises Ammerland ist eine Kompensation bei Verlust im Verhältnis 1:2 umzusetzen, d.h. eine etwa 9 m lange Wallhecke ist neu anzulegen.</p> <p>Es besteht aber auch die Möglichkeit sich im Rahmen des Wallheckenschutzprogramms an Maßnahmen des Landkreises zu beteiligen, d.h. die Kompensation erfolgt durch zweckgebundene Zahlung in den Fonds zum Wallheckenschutz.</p> <p>Die Gemeinde Rastede sieht eine Kompensation im Rahmen des Wallheckenschutzprogramms vor, so dass für eine Kompensationsfläche von etwa 9 m Wallhecke eine Ausgleichszahlung zu leisten ist.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland Amt für Kreisentwicklung	<p>Von der Planung betroffen ist auch eine Fledermauswiese (Brombeergestrüpp), die nach Absprache mit dem Naturschutzbund durch gestaltende Maßnahmen auf der übrigen Grundstücksfläche ersetzt werden soll. Da die neue Zufahrt in den vorhandenen alten Eichenwaldsaum eingreift, ist nachzuweisen, dass hiermit kein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Belange vorliegt bzw. es sind die erforderlichen Ausnahmeregelungen vorzuschalten.</p> <p>Ich bitte in der Begründung zu erläutern, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB gegeben sind und den Plan ggfls. entsprechend zu kennzeichnen.</p> <p>Zur Klarstellung sollte die Textliche Festsetzung Nr. 2 um die Wörter "entlang der Kreisstraße 131 (Oldenburger Straße)" ergänzt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Rastede hat aufgrund der nebenstehenden Anregung eine „Artenschutzrechtliche Begutachtung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 b“ durch den Gutachter Dr. Reichenbach erstellen lassen. Die Ergebnisse des Gutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen:</p> <p>Das geplante Vorhaben (Anlage einer Zufahrt) führt in Bezug auf Fledermäuse weder zu einer Tötung geschützter Tierarten noch zu einer Zerstörung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten. Insofern ist der Verbotstatbestand des § 42 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt, da die Beeinträchtigung von Jagdgebieten nicht unter diesen Verbotstatbestand fällt. Eine Befreiung nach § 62 Abs. 1 BNatSchG ist somit nicht erforderlich. Ein weitergehender Untersuchungsbedarf in Bezug auf Fledermäuse ergibt sich daher ebenfalls nicht.</p> <p>Die Ergebnisse des Gutachtens werden in der Begründung zur Bebauungsplanänderung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen zu den Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB ergänzt. Die Bebauungsplanänderung erhält einen Hinweis zum angewandten Verfahren auf dem Titelblatt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung wird entsprechend redaktionell ergänzt.</p>



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

**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 26.02.2007
2. VBN, Schreiben vom 20.02.2007
3. ExxonMobil Production, Schreiben vom 14.02.2007
4. Allgemeiner Deutscher Fahrradclub, Schreiben vom 05.02.2007
5. E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 06.02.2007
6. LEBG, Schreiben vom 05.03.2007
7. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege –Referat Archäologie, Schreiben vom 05.03.2007
8. Entwässerungsverband Jade, Schreiben vom 20.02.2007
9. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 13.03.2007
10. Entwässerungsverband Jade, Schreiben vom 20.02.2007
11. Zentrale Polizeidirektion – Kampfmittelbeseitigung, Schreiben vom 26.03.2007



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