



Gemeinde Rastede – Aufstellung Außenbereichssatzung in Lehmdermoor – südlich der Lehmders Straße
Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der parallel durchgeführten Beteiligung
der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 18.06.2007 (Email) (Post)	Stellungnahme: Gegen die o.g. Planung habe ich keine grundsätzlichen Bedenken. Ich weise aber auf die Stellungnahme des NLStBV vom 24.05.2007 hin und werde per Post Hinweise zu Bodenfundstelle der Unteren Denkmalschutzbehörde übersenden. Gleichzeitig zu meiner Online-Stellungnahme überreiche ich Ihnen Hinweise zu Bodenfundstellen meiner Unteren Denkmalschutzbehörde zu o. g. Planung. Anlagen: Kartenausschnitt und Auszug aus Dieter Zoller, Archäologische Landesaufnahme Oldenburg, Seiten 348 bis 351.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu Bodenfunden werden zur Kenntnis genommen. Aus den nebenstehend angesprochenen Unterlagen geht hervor, dass im Plangebiet bisher keine Bodenfunde getätigt wurden. Die nächstgelegenen Fundstellen liegen südlich des Plangebietes im Lehmdermoor. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.
2	Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen 20.06.2007	Von unserer Seite bestehen grundsätzlich keine Einwände in Bezug auf die o. g. Planungen. Wir möchten Sie jedoch bitten, im Erläuterungsbericht auch Aussagen zur Anbindung des betreffenden Gebietes durch den ÖPNV aufzunehmen. Das Planungsgebiet wird durch die Haltestelle „Niemeyer“ erschlossen, die durch die Linie 344 bedient wird. Diese Linie ist vorrangig auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.	Der Anregung wird nachgekommen. Die Begründung wird um die vorgebrachten Hinweise ergänzt.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	OOVV Georgstraße 4 26919 Brake 14.06.2007	<p>Wir haben die Aufstellung der oben genannten 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 Ver- und Entsorgungsanlagen 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>Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, gegebenenfalls für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Eventuelle 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 OOVV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt, noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir gegen die vorgenannte Satzung 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 wird um eine Ausfertigung einer genehmigten Satzung gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung sind die vorgebrachten Hinweise bereits enthalten.</p> <p>Die Leitungen liegen nur teilweise innerhalb des Geltungsbereiches. Eine 100 PVC Leitung liegt am südlichen Rand des Plangebietes, außerhalb der überbaubaren Flächen. In die Planunterlagen wird ein Hinweis zur Leitung aufgenommen. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	Zentrale Polizeidirektion Tannenbergallee 11 30163 Hannover 04.06.2007	<p>Die alliierten Luftbilder sind auf ihren Antrag hin ausgewertet worden.</p> <p>Es sind nur Luftbilder im Maßstab 1:40.000 vorhanden. Im Planungsbereich sind keine Bombentrichter erkennbar. Aussagen über Bombenblindgängerverdachtspunkte können nicht getroffen werden.</p> <p>Aus unserer Sicht sind keine weiteren Gefahrenerforschungsmaßnahmen notwendig.</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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die Ergebnisse der Auswertung ergänzt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p>
5	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 24.05.2007	<p>Das Satzungsgebiet liegt südlich der Kreisstraße 131 außerhalb einer Ortsdurchfahrt. Östlich des Satzungsgebietes verläuft die K132. Die Belange der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) als Träger öffentlicher Belange sind unmittelbar betroffen.</p> <p>Folgendes ist zu beachten:</p> <p>Das Plangebiet grenzt an die K 131 außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrt. Im östlichen Bereich des Satzungsgebietes ist die Baubeschränkungszone der K 132 betroffen. An beiden Kreisstraßen gelten die Bestimmungen des § 24 (1) und (2) NStrG (u.a. Einhaltung der 20 m - Bauverbotszone, Verbot der Neuanlage oder Nutzungsänderung von Zufahrten).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bauverbotszone wird grundsätzlich beachtet. Die bislang unbebauten Grundstücke, d.h. die Potenzialflächen für zukünftige Neubauten liegen außerhalb der Bauverbotszone. Die unbebauten Baufelder liegen mit einer Ausnahme auf bereits bebauten Grundstücken. Sollten diese freien Baufelder zukünftig bebaut werden, so sollen die bestehenden Zufahrten zur Erschließung genutzt werden. Die Grundstückserschließungen im Detail werden im Rahmen der Baugenehmigung geregelt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p>Die teilweise beabsichtigte Unterschreitung der 20 m-Bauverbotszone (Festsetzung von Baugrenzen innerhalb der Bauverbotszone der K 131) widerspricht den Bestimmungen des § 24 (1) NStrG; der Abstand dieser Baugrenzen zum Fahrbahnrand der K 131 ist an die Vorgaben des § 24 (1) NStrG anzupassen.</p> <p>Für die vorgesehene verkehrliche Erschließung zusätzlicher Bauflächen über vorhandene Zufahrten (vergl. Pkt. 4.4 der Begründung) ist jeweils die Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast, des Landkreises Ammerland erforderlich.</p> <p>2. Der Entwurfsbegründung nach ist mit der hier in Aussicht genommenen Planung die Festsetzung eines Wohngebietes i.S. von § 4 BauNVO beabsichtigt.</p> <p>Das Plangebiet ist durch die von der K 131 und der K. 132 ausgehenden Schallemissionen belastet, im vorliegenden Satzungsentwurf werden jedoch keine Aussagen hinsichtlich der Erheblichkeit bestehender Belastungen und evtl. erforderlicher Immissionsschutzmaßnahmen getroffen.</p>	<p>Lediglich die Baufelder der bestehenden Wohnhäuser liegen teilweise zum geringen Anteil innerhalb der Bauverbotszone. Damit wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, die bestehenden Wohngebäude auch langfristig abzusichern. Insgesamt wird die Erschließungssituation jedoch als unproblematisch beurteilt, weil die Gesamtlage als bereits bebaut wahrgenommen wird. Außerdem handelt es sich um eine gerade, gut einsehbare Strecke, so dass die Grundstückzu- bzw. ausfahrten relativ ungefährlich sind. Die Kreisstraßen sind zudem nur gering frequentiert. Die vorgetragenen Bedenken werden daher nicht geteilt. Die vorstehenden Ausführungen werden in der Begründung ergänzt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Grundsätzlich ist zunächst anzumerken, dass durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung kein Baugebiet entsprechend der Baunutzungsverordnung (d.h. also auch kein Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO) festgesetzt wird. Der Geltungsbereich verbleibt vielmehr im Außenbereich und ist mit Ausnahme der in der Satzung erfolgten Regelungen weiterhin nach § 35 BauGB zu beurteilen. Damit geht einher, dass den im Satzungsgebiet zulässigen Nutzungen kein Schutzanspruch eines Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO, sondern der einer Außenbereichssiedlungslage (vergleichbar einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO, zukommt.</p> <p>Von den angrenzenden Kreisstraßen K 131 (Lehmdr Straße) und 132 (Weißenmoorstraße) gehen Schallemissionen aus, die auch auf das Plangebiet einwirken. Bei den Kreisstraßen handelt es sich allerdings um relativ gering frequentierte Straßen. Die bislang unbebauten Baufelder liegen zudem deutlich abgerückt von den Kreisstraßen, in einem Mindestabstand von 20 m, so dass in diesen Bereichen die Schallbelastung bereits deutlich reduziert ist. Die Freibereiche der Grundstücke werden aufgrund der besseren Besonnung und aus Lärmschutzgründen voraussichtlich im Süden der Grundstücke angeordnet. Damit liegen die Freibereiche im Schallschatten der Gebäude. Über schalltechnische Maßnahmen ist im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden. Im Zuge der anschließenden Baugenehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p>Ich weise auch darauf hin, dass aus den hier geplanten Baugrundstücken keine Ansprüche wegen der von den Kreisstraßen ausgehenden Emissionen gestellt werden können und bitte, einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung der Satzung aufzunehmen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanung. 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>	Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.
6	LWK Niedersachsen BZ.St. OL-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg 29.05.2007	<p>Stellungnahme:</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes befindet sich der landwirtschaftliche Haupterwerbsbetrieb Günter Schweers, Lehmdr Str. 332, 26180 Rastede. In den Stallgebäuden des Betriebes Schweers wird Rindviehhaltung betrieben. Weitere Tierhaltungen sind im westlichen als auch im östlichen Bereich des Plangebietes vorhanden. Die vg. Viehhaltungen sind hinsichtlich Art und Umfang als Hobby-Tierhaltungen einzustufen.</p> <p>Gegen die Aufstellung einer Außenbereichssatzung im Bereich der Lehmdr Str. bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Diese Aussage setzt jedoch voraus, dass der Schutzanspruch vor Geruchsmissionen bei Umsetzung der Planung bei den vorhandenen und zusätzlich möglichen Wohnhäusern innerhalb des Satzungsgebietes nicht erhöht wird. Vor diesem Hintergrund sind die immissionschutzrechtlichen Belange des landwirtschaftlichen Betriebes Schweers im Vorfeld möglicher Wohnbauvorhaben zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Begründung wird um die vorgebrachten Aussagen ergänzt.</p> <p>Der angesprochene landwirtschaftliche Betrieb liegt inmitten der Siedlungsreihe Lehmdermoor und ist daher von Wohnhäusern umgeben. Der landwirtschaftliche Betrieb ist daher bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt in seinen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Durch die Aufstellung dieser Satzung werden die bestehenden Möglichkeiten nicht weiter reduziert. Die bislang unbebauten Baufelder liegen deutlich weiter von der Hofstelle entfernt als die bestehenden Wohnhäuser. In westlicher Richtung liegen die bestehenden Wohngebäude Lehmdr Straße Nr. 328 bzw. 328 A in einer Entfernung von ca. 70 m bzw. 100 m. Das erste neue Baufeld in westlicher Richtung befindet sich in einem Abstand von ca. 130 m. Dieses Baufeld liegt zudem abgekehrt von der Hauptwindrichtung, so dass die Geruchsbelastung hier reduziert ist. In östlicher Richtung befindet sich das bestehende Wohngebäude Lehmdr Straße Nr. 344 in einem Abstand von ca. 80 m zum landwirtschaftlichen Betrieb. Dem gegenüber liegt das nächste bislang unbebaute Baufeld erst in einer Entfernung von ca. 150 m.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung LWK Niedersachsen		Die immissionsschutzrechtlichen Belange und die landwirtschaftlichen Belange werden damit ausreichend berücksichtigt und stehen der Planung nicht entgegen. Die Begründung wird um diese Aussagen ergänzt.
Keine Anregungen und Bedenken hatten: <ol style="list-style-type: none">1. IHK Oldenburg, Schreiben vom 19.06.20072. Deutsche Telekom, Schreiben vom 20.06.20073. EWE Netz GmbH, Schreiben vom 01.06.20074. Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Oldenburg, Schreiben vom 14.05.20075. E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 23.05.20076. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 16.05.20077. Gemeinde Jade, Schreiben vom 21.05.20078. Amt für Landentwicklung Oldenburg, Schreiben vom 24.05.2007 (Email)9. ExxonMobil Production, Schreiben vom 11.05.2007 (Email)			



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