



Gemeinde Rastede – Bebauungsplan Nr. 63 F – Wahnbek – Hohe Brink
Abwägung der Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der frühzeitigen
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 23.11.2007	<p>Ich bitte zu prüfen, wie der benachbarte landwirtschaftliche Betrieb Hoting vor einem "Verdrängen durch heranrückende Wohnbebauung" geschützt werden kann. Die Darstellung unter Ziffer 3.2.3 der Begründung und Ziffer 2.3.7 des Umweltberichts, ortsansässige Bewohner akzeptierten in der Regel eine erhöhte Geräuschkulisse während der Erntezeit, ist keine Lösung zum festgestellten Gewerbelärmkonflikt (Überschreitung der Werte der TA Lärm für gewerbliche Geräuschimmissionen nachts um bis zu 16,6 dB(A)!) und stellt meines Erachtens kein denkbare Abwägungsergebnis dar.</p> <p>Ich weise hierzu auf einen Widerspruch zwischen dem schalltechnischen Gutachten des itap vom 5.7.2007 (Projekt Nr.: 1078-07-a-bel), Seiten 21/22, und dem schalltechnischen Gutachten des itap vom 28.4.2005 (Projekt Nr. 714-05.svg/nr), auf Seite 18 (zum Bebauungsplan Nr. 63 E) beim Umgang mit der Frage hin, ob die durch die Ernte hervorgerufenen Geräuschimmissionen als "seltenes Ereignis" im Sinne der TA Lärm (Ziffern 6.3, 7.2) eingestuft werden können.</p> <p>Diese Fragestellung führt zurzeit zu unterschiedlichen Gutachtenergebnissen. Ich empfehle, diesen Widerspruch auszuräumen.</p>	<p>Es hat einen Abstimmungstermin zwischen der Gemeinde, dem Landkreis und dem Gutachter gegeben, in dem die Sachlage erörtert worden ist. Auf der Grundlage des Gesprächsergebnisses ist das Gutachten überarbeitet worden (Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 63 f „Wahnbek – Hohe Brink der Gemeinde Rastede, ITAP, Oldenburg, 16.01.2008). Die Gutachter haben die gewerblichen und verkehrlichen Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes prognostiziert und beurteilt. Es wurde überprüft, ob der Schutzanspruch der künftigen Bewohner vor gesundheitsschädigenden Geräuschimmissionen gewährleistet ist. Ggf. sollten Maßnahmen zur Reduzierung der Immissionen vorgeschlagen werden. Die Ergebnisse des Gutachtens werden nachstehend wiedergegeben:</p> <p>Die Beurteilung der Verkehrsgeräusche erfolgte auf Basis der DIN 18005. Die Beurteilung der Emissionen durch die Feuerwehr und den landwirtschaftlichen Betrieb wurden auf Grundlage der TA Lärm durchgeführt. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrsgeräusche beträgt im WA zur Tagzeit 55 dB(A) und zur Nachtzeit 45 dB(A). Die TA Lärm führt einen Immissionsrichtwert für gewerbliche Geräuschimmissionen zur Tagzeit für WA von 55 dB(A) und zur Nachtzeit von 40 dB(A) an. Mit Ausnahme des Wohngebäudes Hohe Brink Nr. 45 (Außenbereichsgrundstück und daher Werte eines Mischgebietes) wurde allen betrachteten Immissionspunkten der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes zugeordnet. Als Immissionspunkte wurden neben dem o.g. Außenbereichsgrundstück das Plangebiet selber und vorhandene Wohnhäuser an der Straße Hohe Brink berücksichtigt.</p> <p>Die Richtwerte gelten ebenfalls als überschritten, wenn einzelne Pegelspitzen den Richtwert im Tagzeitraum um mehr als 30 dB und im Nachtzeitraum um mehr als 20 dB überschreiten. Seltene Ereignisse nach der TA Lärm sind voraussehbare Besonderheiten beim Betrieb einer Anlage, die in seltenen Fällen oder über eine begrenzte Zeitdauer, aber an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden auftreten können. Für seltene Ereignisse gelten in Wohn- und Mischgebieten in der TA Lärm die Immissionsrichtwerte von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland		<p>Landwirtschaftlicher Betrieb:</p> <p>Die Geräuschemissionen eines landwirtschaftlichen Betriebes sind stark von der Jahreszeit abhängig. In den verschiedenen Ernteperioden sind erhöhte Geräuschemissionen zu erwarten. Aus schalltechnischer Sicht wurden die Geräuschquellen wie folgt geordnet:</p> <ul style="list-style-type: none">A. Geräuschemissionen durch den täglichen Betrieb (z.B. Melken, Füttern etc.)B. Geräuschemissionen, die in größeren Zeitabständen auftreten (z.B. Umpumpen von Gülle, Einbringen von Heu)C. Geräuschemissionen, die nur in der Erntezeit auftreten (z.B. Anlieferung von Mais, Verdichtung von Grasschnitt) <p>Die Geräuschemissionen unter Punkt A sind täglich vorhanden und werden aufsummiert. Die unter Punkt B dargestellten Immissionen treten hingegen nicht zeitgleich auf, sondern sind alternativ anzusetzen. D.h. es ist jeweils ein Unterpunkt von B zum Punkt A zu addieren um die gesamte Geräuschbelastung am Immissionsort zu erhalten. Die Geräuschquellen der Punkte B und C sind ebenfalls alternativ anzusetzen.</p> <p>Freiwillige Feuerwehr:</p> <p>Gemäß der Betriebsbeschreibung der freiwilligen Feuerwehr wurden 9 Einsätze im Jahr 2006 gefahren. Außerdem wird am 1. jeden Monats ein Probealarm durchgeführt. Zudem finden Übungszeiten jeden 3. Donnerstag und jeden 1. Sonntag im Monat statt.</p> <p>Fahrzeugverkehr:</p> <p>Als Fahrzeugverkehr wird der betriebsbedingte Fahrzeugverkehr des landwirtschaftlichen Betriebes, der Anliegerverkehr vom und zum Plangebiet (5 PKW Bewegungen zur Tagzeit je Haushalt und 0,5 PKW Bewegungen pro Haushalt in der Nachtzeit) und zur Feuerwehr von den Gutachtern beurteilt. Es wird davon ausgegangen, dass 2/3 der Fahrzeugbewegungen in östlicher Richtung auf der Straße Hohe Brink zur Butjädinger Straße und 1/3 in westliche Richtung fahren. Es wurden verschiedene Varianten ausgearbeitet (V 1: Anliegerverkehr aus dem Plangebiet, von und zur Feuerwehr und vom und zum Landwirt - täglicher Betriebsablauf (A)/ V 2: Anliegerverkehr aus dem Plangebiet, von und zur Feuerwehr und vom und zum Landwirt - täglicher Betriebsablauf und gleichzeitiges Ausbringen von Gülle (A + B)/ V 3: Anliegerverkehr und täglicher Betriebsablauf des Landwirts und gleichzeitiges Einbringen der Maissilage in der Erntezeit (A +C)).</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland		<p>Die Gutachter sind zu folgenden Ergebnissen gekommen: Durch den täglichen Betrieb (Feuerwehr und Landwirt, täglicher Betriebsablauf) sind im Tagzeitraum keine Konflikte zu erwarten. Auf Grund des städtebaulichen Vertrages (zum Bebauungsplan Nr. 63 e) zwischen der Gemeinde und dem Landwirt sind im Nachtzeitraum keine Geräuschimmissionen zu erwarten.</p> <p>Bei den gelegentlichen Tätigkeiten in Verbindung mit den täglichen Arbeiten (Betrachtet werden die Feuerwehr und der Landwirt hinsichtlich des täglichen Betriebsablaufes unter Berücksichtigung von Geräuschimmissionen, die in größeren Zeitabständen auftreten.) kommt es im Tagzeitraum zu keinen Konflikten. Während der Erntezeit in Verbindung mit den täglichen Arbeiten (Betrachtet werden die Feuerwehr und die Emissionen des Landwirtes während der Erntezeit.) werden werktags die Immissionsrichtwerte eingehalten. Sonntags und nachts kommt es zu Pegelüberschreitungen innerhalb des Plangebietes. Sonntags sind Überschreitungen von maximal 1,3 dB zu erwarten. Im Nachtzeitraum kommt es zu einer Pegelüberschreitung von 13,2 dB.</p> <p>Da sonntägliche und nächtliche Erntetätigkeiten an weniger als 10 Tagen im Jahr zu erwarten sind, werden diese Vorgänge den seltenen Ereignissen nach TA Lärm zugeordnet. Die für die seltenen Ereignisse geltenden Immissionsrichtwerte für den Tagzeitraum (70 dB(A)) werden um mehr als 13,7 dB und für den Nachtzeitraum (55 dB(A)) um mehr als 0,6 dB unterschritten). Die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse müssen auch an dem außerhalb des Plangebietes vorhandenen Wohnhaus (Hohe Brink Nr. 45) eingehalten werden. Das bedeutet für den Erntebetrieb, dass die Silage in der Zeit von 22 – 6 Uhr bereits derzeit nur hinter den neuen Bullenställen verrichtet werden darf. Im Tagzeitraum sind keine Einschränkungen bezüglich der Silageverdichtung erforderlich.</p> <p>Bezüglich der Verkehrsgerausche sind die Gutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass bei Berücksichtigung des Anliegerverkehrs und des landwirtschaftlichen Verkehrs bei täglichem Betriebsablauf (A) oder bei Berücksichtigung des Anliegerverkehrs und der Immissionen, die in größeren Abständen auftreten, die Orientierungswerte der DIN 18005 weit unterschritten werden. Bei der Berechnungsvariante Anliegerverkehr und landwirtschaftlicher Betrieb während der Erntezeit wurden für den Tagzeitraum keine Konflikte berechnet. Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte jedoch um 6 dB(A) überschritten. Die Pegelüberschreitungen treten nur dann auf, wenn die Ernte auf Grund der Witterungsverhältnisse im Nachtzeitraum durchgeführt werden muss. Dies wird an weniger als 10 Tagen im Jahr der Fall sein. (Die letztgenannte Annahme ist bereits Grundlage der Aussagen des Schallschutzgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 63 e gewesen. Der betroffene Landwirt hat weder im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 e, noch in weiteren Abstimmungen mit dem Gutachter dieser Annahme widersprochen. Daher kann auch für das hier vorliegende Bebauungsplanverfahren davon ausgegangen werden, dass Erntetätigkeiten im Nachtzeitraum an weniger als 10 Tagen im Jahr durchgeführt werden.)</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussesempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Meine Untere Naturschutzbehörde befürchtet, dass der Wallheckenschutz durch den vorgesehenen "Wallheckenschutzstreifen" wegen der geringen Grundstückstiefen nicht ausreichen wird und die Wohngrundstücke später bis an die Wallhecke heran gärtnerisch intensiv genutzt werden (für einen wirksamen Wallheckenschutz wäre die Auszäunung eines Wallheckenschutzstreifens mit entsprechender Festsetzung erforderlich). Meine Untere Naturschutzbehörde fordert daher, die Funktionen der Wallhecke extern zu kompensieren.</p> <p>Die Kompensationsmaßnahmen sind vor Satzungsbeschluss mit meiner Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sie bittet um Übersendung einer aktuellen Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde.</p> <p>Meine Untere Denkmalschutzbehörde weist auf die Bodenfundstellen Nr. 128 und Nr. 154 in der Nähe des Plangebietes (Dieter Zoller, Archäologische Landesaufnahme Oldenburg, s. Anlage) hin.</p> <p>Laut Planzeichnung der 21. FNP-Änderung verläuft die Richtfunktrasse 633 über das Plangebiet. Ich empfehle daher zu prüfen, ob Regelungen hierzu im Bebauungsplan aufgenommen werden müssen.</p> <p>Meines Erachtens kann die Planzeichenerklärung zur „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ wegfallen.</p>	<p>Wie bereits erläutert, müssen die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse bereits an dem vorhandenen Wohnhaus Hohe Brink Nr. 45 im Tag- und Nachtzeitraum während der Erntezeit eingehalten werden. Das bedeutet für den Landwirt, dass bereits derzeit die Tätigkeiten für das Verdichten der Silage im Nachtzeitraum ausschließlich hinter dem neu gebauten Bullenstall durchgeführt werden dürfen. Im Tagzeitraum sind keine Einschränkungen erforderlich. Die Gemeinde geht davon aus, dass die angesprochenen Tätigkeiten auf dem landwirtschaftlichen Betrieb entsprechend, wie dargelegt, ausgeführt werden, um unabhängig von der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die zulässigen Immissionswerte an dem bestehenden Wohnhaus Hohe Brink Nr. 45 einzuhalten.</p> <p>Insgesamt stehen damit immissionsschutzrechtliche Belange der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen. Der Schutzanspruch der künftigen Bewohner wird berücksichtigt. Gesundheitsschädigende Geräuschemissionen sind nicht zu befürchten.</p> <p>Die Gemeinde Rastede möchte die Wallhecken und die Wallheckenfunktionen erhalten. Daher wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass in dem Wallheckenschutzstreifen, der ab der Wallmitte eine Breite von 7 m aufweist, bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig sind. Eine Auszäunung wird nicht festgesetzt. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Auflagen eingehalten werden. Eine externe Kompensation im Rahmen des Wallheckenprogramms des Landkreises Ammerland ist für die Wallheckendurchbrüche vorgesehen.</p> <p>Die Kompensation wird innerhalb des Pools sichergestellt.</p> <p>Ein Hinweis auf die Fundstellen wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Fundstellen liegen jedoch außerhalb dieses Geltungsbereiches. Beeinträchtigungen der Fundstellen sind daher nicht zu erwarten</p> <p>Ein Hinweis auf die Richtfunktrasse wird in die Planunterlagen aufgenommen. Aufgrund der festgesetzten zulässigen Bauhöhen im Plangebiet sind keine Konflikte zu erwarten.</p> <p>Das Planzeichen grenzt die unterschiedlichen Zweckbestimmungen der öffentlichen Verkehrsflächen ab. Daher wird das Planzeichen in der Planzeichenerklärung beibehalten.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Ich empfehle, die städtebaulichen Übersichtsdaten (Ziffer 5.1 der Begründung) mit den Angaben im Umweltbericht (Ziffern 1.1 und 2.4.2) zu harmonisieren. Weitere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB habe ich nicht.	Der Anregung wird nachgekommen. Die Planunterlagen werden entsprechend geändert.
2	EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg/Varel Donnerschweer Straße 22-26 26123 Oldenburg 19.11.2007	Vielen Dank für Ihre Information zu dem oben genannten Vorhaben. Die Versorgung mit Erdgas, elektrischer Energie und Telekommunikation erfolgt aus den vorhandenen Ortsnetzen der EWE NETZ. Weitere Einwände zum Bebauungsplan Nr. 63F haben wir nicht. Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Eiting, Telefon (0 44 1) 99 95-241 gerne zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 21.11.2007	Gegen die Aufstellung des B-Planes bestehen seitens der archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken, da direkt aus dem Plangebiet nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt sind. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb einer archäologisch reichhaltigen Region, vom südlichen Rand des Ortsteils Wahnbek sind bereits mehrere vorgeschichtliche Fundstellen bekannt (Rastede, FStNr. 28, 140, 142, 143). Zudem weist das Areal aufgrund seiner topografischen Lage ein hohes archäologisches Potenzial auf. In derartigen Bereichen sind oftmals archäologische Fundstellen anzutreffen, wobei es sich grundsätzlich um Bodendenkmale i. S. des Nieders. Denkmalschutzgesetzes handelt. Auf die erhöhte Wahrscheinlichkeit von Kulturdenkmalen ist im Umweltbericht einzugehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung und der Umweltbericht werden um die vorgebrachten Ausführungen ergänzt.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege	<p>Folgender Hinweis sollte zudem als Nachrichtliche Übernahme Teil des B-Planes werden: 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 zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 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>	Die Ausführungen sind bereits als Hinweise in den Planunterlagen enthalten. Eine nachrichtliche Übernahme ist nicht sinnvoll, da keine Festsetzungen aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften getroffen wurden. Der Anregung wird daher nicht nachgekommen.
4	LWK Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg- Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg 21.11.2007	<p>Die Gemeinde Rastede beabsichtigt in Wahnbek, östlich bzw. südlich der Strasse Hohe Brink, Wohnbauflächen auszuweisen. Das Plangebiet grenzt im Süden an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 E an.</p> <p>Südwestlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 90 m die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Rolf Hoting, Hohe Brink 50, 26180 Rastede. In den Stallgebäuden der Hofstelle Hoting wird eine umfangreiche Rindviehhaltung betrieben. Nordwestlich bzw. südwestlich des Plangebietes befinden sich in einer Entfernung von jeweils etwa 250 m die landwirtschaftlichen Betriebe Barghop und Schwarting.</p> <p>Im Auftrag der Gemeinde Rastede erfolgte eine Beurteilung der Geruchsmissionssituation durch die Ingenieurgesellschaft Zech, Lingen. Zur Ermittlung der Geruchsmissionssituation in der Nähe der oben genannten landwirtschaftlichen Betriebe erfolgten durch die Ingenieurgesellschaft Zech im Juni 2004 Fahnenbegehungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LWK Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Nord	<p>Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Fahnenbegehungen wurden von der Ingenieurgesellschaft Zech Ausbreitungsberechnungen nach Maßgabe der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) durchgeführt. Hierbei wurden für die Emissionsquellen der Betriebe Hoting und Barghop Geruchsmassenströme in Höhe von 30 % (Betrieb Hoting) und 45 % (Betrieb Barghop) der sonst ohne Fahnenbegehungen in Ausbreitungsberechnungen üblichen Werte berücksichtigt.</p> <p>Nach Auffassung der Ingenieurgesellschaft Zech wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 F die für ein Wohngebiet zulässige Geruchsstundenhäufigkeit von bis zu 10 % der Jahresstunden sicher eingehalten.</p> <p>Zur Überprüfung der Lärmimmissionssituation wurde von dem Institut für technische und angewandte Physik GmbH ein Schalltechnisches Gutachten erstellt.</p> <p>Für Teilbereiche des Plangebietes wurden für die Zeiträume in dem die Silagegewinnung des Betriebes Hoting erfolgt, Geräuschimmissionen oberhalb der zu berücksichtigten Orientierungswerte ermittelt. Vor diesem Hintergrund wurden für Teilbereiche des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Der Detaillierungsgrad und Umfang der im Umweltbericht beschriebenen Umweltprüfung ist aus landwirtschaftlicher Sicht ausreichend bemessen.</p>	<p>Es hat einen Abstimmungstermin zwischen der Gemeinde, dem Landkreis und dem Gutachter gegeben, in dem die Sachlage erörtert worden ist. Auf der Grundlage des Gesprächsergebnisses ist das Gutachten überarbeitet worden (Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 63 f „Wahnbek – Hohe Brink der Gemeinde Rastede, ITAP, Oldenburg, 16.01.2008). Die Gutachter haben die gewerblichen und verkehrlichen Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes prognostiziert und beurteilt. Es wurde überprüft, ob der Schutzanspruch der künftigen Bewohner vor gesundheitsschädigenden Geräuschimmissionen gewährleistet ist. Ggf. sollten Maßnahmen zur Reduzierung der Immissionen vorgeschlagen werden. Die Ergebnisse des Gutachtens werden nachstehend wiedergegeben:</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LWK Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Nord		<p>Die Beurteilung der Verkehrsgeräusche erfolgte auf Basis der DIN 18005. Die Beurteilung der Emissionen durch die Feuerwehr und den landwirtschaftlichen Betrieb wurden auf Grundlage der TA Lärm durchgeführt. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrsgeräusche beträgt im WA zur Tagzeit 55 dB(A) und zur Nachtzeit 45 dB(A). Die TA Lärm führt einen Immissionsrichtwert für gewerbliche Geräuschimmissionen zur Tagzeit für WA von 55 dB(A) und zur Nachtzeit von 40 dB(A) an. Mit Ausnahme des Wohngebäudes Hohe Brink Nr. 45 (Außenbereichsgrundstück und daher Werte eines Mischgebietes) wurde allen betrachteten Immissionspunkten der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes zugeordnet. Als Immissionspunkte wurden neben dem o.g. Außenbereichsgrundstück das Plangebiet selber und vorhandene Wohnhäuser an der Straße Hohe Brink berücksichtigt.</p> <p>Die Richtwerte gelten ebenfalls als überschritten, wenn einzelne Pegelspitzen den Richtwert im Tagzeitraum um mehr als 30 dB und im Nachtzeitraum um mehr als 20 dB überschreiten. Seltene Ereignisse nach der TA Lärm sind voraussehbare Besonderheiten beim Betrieb einer Anlage, die in seltenen Fällen oder über eine begrenzte Zeitdauer, aber an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden auftreten können. Für seltene Ereignisse gelten in Wohn- und Mischgebieten in der TA Lärm die Immissionsrichtwerte von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.</p> <p>Landwirtschaftlicher Betrieb:</p> <p>Die Geräuschimmissionen eines landwirtschaftlichen Betriebes sind stark von der Jahreszeit abhängig. In den verschiedenen Ernteperioden sind erhöhte Geräuschimmissionen zu erwarten. Aus schalltechnischer Sicht wurden die Geräuschquellen wie folgt geordnet:</p> <ul style="list-style-type: none">D. Geräuschimmissionen durch den täglichen Betrieb (z.B. Melken, Füttern etc.)E. Geräuschimmissionen, die in größeren Zeitabständen auftreten (z.B. Umpumpen von Gülle, Einbringen von Heu)F. Geräuschimmissionen, die nur in der Erntezeit auftreten (z.B. Anlieferung von Mais, Verdichtung von Grasschnitt) <p>Die Geräuschimmissionen unter Punkt A sind täglich vorhanden und werden aufsummiert. Die unter Punkt B dargestellten Immissionen treten hingegen nicht zeitgleich auf, sondern sind alternativ anzusetzen. D.h. es ist jeweils ein Unterpunkt von B zum Punkt A zu addieren um die gesamte Geräuschbelastung am Immissionsort zu erhalten. Die Geräuschquellen der Punkte B und C sind ebenfalls alternativ anzusetzen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LWK Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg- Nord		<p>Freiwillige Feuerwehr:</p> <p>Gemäß der Betriebsbeschreibung der freiwilligen Feuerwehr wurden 9 Einsätze im Jahr 2006 gefahren. Außerdem wird am 1. jeden Monats ein Probealarm durchgeführt. Zudem finden Übungszeiten jeden 3. Donnerstag und jeden 1. Sonntag im Monat statt.</p> <p>Fahrzeugverkehr:</p> <p>Als Fahrzeugverkehr wird der betriebsbedingte Fahrzeugverkehr des landwirtschaftlichen Betriebes, der Anliegerverkehr vom und zum Plangebiet (5 PKW Bewegungen zur Tagzeit je Haushalt und 0,5 PKW Bewegungen pro Haushalt in der Nachtzeit) und zur Feuerwehr von den Gutachtern beurteilt. Es wird davon ausgegangen, dass 2/3 der Fahrzeugbewegungen in östlicher Richtung auf der Straße Hohe Brink zur Butjadinger Straße und 1/3 in westliche Richtung fahren. Es wurden verschiedene Varianten ausgearbeitet (V 1: Anliegerverkehr aus dem Plangebiet, von und zur Feuerwehr und vom und zum Landwirt - täglicher Betriebsablauf (A)/ V 2: Anliegerverkehr aus dem Plangebiet, von und zur Feuerwehr und vom und zum Landwirt - täglicher Betriebsablauf und gleichzeitiges Ausbringung von Gülle (A + B)/ V 3: Anliegerverkehr und täglicher Betriebsablauf des Landwirts und gleichzeitiges Einbringen der Maissilage in der Erntezeit (A +C)).</p> <p>Die Gutachter sind zu folgenden Ergebnissen gekommen: Durch den täglichen Betrieb (Feuerwehr und Landwirt, täglicher Betriebsablauf) sind im Tagzeitraum keine Konflikte zu erwarten. Auf Grund des städtebaulichen Vertrages (zum Bebauungsplan Nr. 63 e) zwischen der Gemeinde und dem Landwirt sind im Nachtzeitraum keine Geräuschimmissionen zu erwarten.</p> <p>Bei den gelegentlichen Tätigkeiten in Verbindung mit den täglichen Arbeiten (Betrachtet werden die Feuerwehr und der Landwirt hinsichtlich des täglichen Betriebsablaufes unter Berücksichtigung von Geräuschimmissionen, die in größeren Zeitabständen auftreten.) kommt es im Tagzeitraum zu keinen Konflikten. Während der Erntezeit in Verbindung mit den täglichen Arbeiten (Betrachtet werden die Feuerwehr und die Emissionen des Landwirtes während der Erntezeit.) werden werktags die Immissionsrichtwerte eingehalten. Sonntags und nachts kommt es zu Pegelüberschreitungen innerhalb des Plangebietes. Sonntags sind Überschreitungen von maximal 1,3 dB zu erwarten. Im Nachtzeitraum kommt es zu einer Pegelüberschreitung von 13,2 dB.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LWK Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg- Nord		<p>Da sonntägliche und nächtliche Erntetätigkeiten an weniger als 10 Tagen im Jahr zu erwarten sind, werden diese Vorgänge den seltenen Ereignissen nach TA Lärm zugeordnet. Die für die seltenen Ereignisse geltenden Immissionsrichtwerte für den Tagzeitraum (70 dB(A)) werden um mehr als 13,7 dB und für den Nachtzeitraum (55 dB(A)) um mehr als 0,6 dB unterschritten). Die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse müssen auch an dem außerhalb des Plangebietes vorhandenen Wohnhaus (Hohe Brink Nr. 45) eingehalten werden. Das bedeutet für den Erntebetrieb, dass die Silage in der Zeit von 22 – 6 Uhr bereits derzeit nur hinter den neuen Bullenställen verrichtet werden darf. Im Tagzeitraum sind keine Einschränkungen bezüglich der Silageverdichtung erforderlich.</p> <p>Bezüglich der Verkehrsgeräusche sind die Gutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass bei Berücksichtigung des Anliegerverkehrs und des landwirtschaftlichen Verkehrs bei täglichem Betriebsablauf (A) oder bei Berücksichtigung des Anliegerverkehrs und der Immissionen, die in größeren Abständen auftreten, die Orientierungswerte der DIN 18005 weit unterschritten werden. Bei der Berechnungsvariante Anliegerverkehr und landwirtschaftlicher Betrieb während der Erntezeit wurden für den Tagzeitraum keine Konflikte berechnet. Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte jedoch um 6 dB(A) überschritten. Die Pegelüberschreitungen treten nur dann auf, wenn die Ernte auf Grund der Witterungsverhältnisse im Nachtzeitraum durchgeführt werden muss. Dies wird an weniger als 10 Tagen im Jahr der Fall sein. (Die letztgenannte Annahme ist bereits Grundlage der Aussagen des Schallschutzgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 63 e gewesen. Der betroffene Landwirt hat weder im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 e, noch in weiteren Abstimmungen mit dem Gutachter dieser Annahme widersprochen. Daher kann auch für das hier vorliegende Bebauungsplanverfahren davon ausgegangen werden, dass Erntetätigkeiten im Nachtzeitraum an weniger als 10 Tagen im Jahr durchgeführt werden.)</p> <p>Wie bereits erläutert, müssen die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse bereits an dem vorhandenen Wohnhaus Hohe Brink Nr. 45 im Tag- und Nachtzeitraum während der Erntezeit eingehalten werden. Das bedeutet für den Landwirt, dass bereits derzeit die Tätigkeiten für das Verdichten der Silage im Nachtzeitraum ausschließlich hinter dem neu gebauten Bullenstall durchgeführt werden dürfen. Im Tagzeitraum sind keine Einschränkungen erforderlich. Die Gemeinde geht davon aus, dass die angesprochenen Tätigkeiten auf dem landwirtschaftlichen Betrieb entsprechend, wie dargelegt, ausgeführt werden, um unabhängig von der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die zulässigen Immissionswerte an dem bestehenden Wohnhaus Hohe Brink Nr. 45 einzuhalten.</p> <p>Insgesamt stehen damit immissionsschutzrechtliche Belange der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen. Der Schutzanspruch der künftigen Bewohner wird berücksichtigt. Gesundheitsschädigende Geräuschemissionen sind nicht zu befürchten.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LWK Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Nord	<p>Unter Berücksichtigung der vorliegenden Immissionsgutachten werden aus landwirtschaftlicher und immissionsfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 F vorgebracht. Wir regen jedoch an, die zum Betrieb Hoting angrenzende, westliche Seite des Plangebietes durch geeignete Sichtschutzmaßnahmen abzuschirmen.</p> <p>Aufgrund der geringen Entfernung der Hofstelle Hoting zum Plangebiet können trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Hofstelle Hoting von künftigen Bewohnern des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 63 F begründete Beschwerden hinsichtlich Lärm- und Geruchsimmissionen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Hieraus ggffs. resultierende emissions- bzw. immissionsmindernde Maßnahmen sind zu Lasten der Gemeinde Rastede durchzuführen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der Westseite des Plangebietes ist bereits eine dichte Wallhecke als Sichtschutz vorhanden. Die Wallhecken sind geschützt und sind daher auch langfristig zu erhalten. Darüber hinausgehende Anpflanzmaßnahmen oder Sichtschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich und nicht sinnvoll. Der Anregung wird nicht nachgekommen.</p> <p>Ein Hinweis auf mögliche Lärm- und Geruchsemissionen aus dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb wird in die Begründung aufgenommen. Es wird aber außerdem bereits in den Hinweisen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aufgrund ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Geruchsemissionen als Vorbelastung anzuerkennen sind. Sie stellen eine typische Begleiterscheinung für den ländlichen Bereich dar und können nicht als unzulässige Störung angesehen werden.</p> <p>Es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass die räumliche Nähe von Plangebiet und landwirtschaftlichem Betrieb unter Berücksichtigung der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht problematisch ist. Das gilt auch für die Geruchsimmissionen. Die Gemeinde Rastede geht daher davon aus, dass keine zusätzlichen emissions- bzw. immissionsmindernden Maßnahmen erforderlich sind.</p>
5	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg 21.11.2007	Nach Durchsicht der uns zugesandten Planungsunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass gegen das Planungsvorhaben aus wirtschaftlicher Sicht Einwendungen nicht erhoben werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 15.11.2007	<p>Gegen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 f bestehen seitens der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLSStBV-OL) keine Bedenken.</p> <p>Zur geplanten Festsetzung der Straße Hohe Brink als öffentliche Straßenverkehrsfläche weise ich auf folgendes hin:</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p>Sofern im Zuge des evtl. erforderlichen Ausbaues der Straße Hohe Brink auch der Einmündungsbereich in die K 143 auszubauen ist, ist der Abschluss einer Vereinbarung gem. § 34 NStrG zwischen der Gemeinde und dem Landkreis Ammerland erforderlich. Der NLStBV-OL ist hierfür rechtzeitig vor Baubeginn eine Ausbauplanung zur Überprüfung vorzulegen, die dann Bestandteil der abzuschließenden Vereinbarung wird.</p> <p>Der in Kap. 4.2 genannte Bebauungsplan Nr. 13 liegt der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg nicht vor, so dass von hier nicht nachvollzogen werden kann, welche Festsetzungen für den Einmündungsbereich der Gemeindestraße Hohe Brink in die K 143 bestehen und ob hier ggf. Änderungen erforderlich werden.</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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Ausbau der Straße Hohe Brink ist jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.</p> <p>Der Ausbau der Straße Hohe Brink und die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Bei einem Ausbau der Straße Hohe Brink im Einmündungsbereich der Kreisstraße 143 erfolgt eine Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulasträger.</p>
7	Zentrale Polizeidirektion Tannenbergallee 11 30163 Hannover 14.11.2007	<p>Die alliierten Luftbilder wurden auf Ihren Antrag hin ausgewertet.</p> <p>Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches (siehe Vermerk Kartenunterlage).</p> <p>Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken.</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 vorgebrachten Hinweise ergänzt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p>
8	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 25.10.2007	<p>Wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 100 und Hausanschlussleitungen. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in den Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p>	<p>Die vorgetragenen Hinweise werden in der Begründung ergänzt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW - Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.</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>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde Rastede und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden.</p> <p>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p>	<p>Gemäß den mit der nebenstehenden Stellungnahme zur Verfügung gestellten Leitungsplänen, befinden sich die Leitungen ausschließlich innerhalb der als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Bereiche. Eine weitergehende Sicherung der Leitungen mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich beziehen sich die Ausführungen jedoch auf die nachfolgende Ebene der Erschließungsplanung zum Baugebiet.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Im Interesse des der Gemeinde obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöscheinrichtungen regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper, Tel. 04488/845211, von unserer Betriebsstelle in Westerstede in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Die Eintragung der Hydrantenstandorte in den Bebauungsplan ist aufgrund fehlender Gesetzesgrundlage nicht möglich und nicht erforderlich. Der Anregung wird daher nicht nachgekommen. Entsprechende Eintragungen können im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung berücksichtigt werden.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
9	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TI Niederlassung Nordwest PT I 11 26119 Oldenburg 03.12.2007	<p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der</p> <p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TI Niederlassung Nordwest PT I 11 26119 Oldenburg Tel. (0 4 41) 2 34-51 29</p> <p>so früh wie möglich angezeigt werden.</p> <p>Wegen der notwendigen Baubeteiligung mehrerer Ressorts aus unserem Aufgabenbereich war es uns nicht möglich, zu der o. a. Planung fristgerecht Stellung zu nehmen.</p> <p>Wir bitten unsere verspätet abgegebene Stellungnahme zu entschuldigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich beziehen sich die Ausführungen jedoch auf die nachfolgende Ebene der Erschließungsplanung zum Baugebiet. Die Telekom wird in diesem Rahmen rechtzeitig informiert.</p>



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

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 29.10.2007
2. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt, Schreiben vom 29.10.2007
3. ExxonMobil Production, Schreiben vom 22.10.2007
4. GLL Oldenburg, Schreiben vom 25.10.2007



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Eckard Buschmann Hohe Brink 45 26180 Rastede 18.10.2007	Hiermit möchte ich einen Antrag stellen, dass mein Flurstück 50/41 mit in den Bebauungsplan "Hohe Brink" als Wohn- und Gewerbegebiet mit einbezogen wird. Somit ist mir oder meinen Kindern dann zukünftig auch die Möglichkeit gegeben, evtl. hier einen Anbau oder ein kleines Wohnhaus zu errichten. Für eine Berücksichtigung bedanke ich mich im Voraus und verbleibe	Der Anregung wird nicht nachgegeben. Das angesprochene Grundstück liegt südlich der bestehenden und der das Plangebiet südlich begrenzenden Wallhecke sowie westlich des Lärmschutzwalles. Das Grundstück liegt damit räumlich deutlich abgesetzt vom nördlich und östlich gelegenen Plangebiet und kann in das bestehende Bebauungsplankonzept nicht sinnvoll integriert werden. Außerdem liegt das Grundstück näher zum westlich befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb, jenseits des Lärmschutzwalles. Das Grundstück liegt derzeit im planungsrechtlichen Aussenbereich. Durch die Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet sind Konflikte mit dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb nicht auszuschließen. Damit würde der Landwirt in der Bewirtschaftung seiner Hofstelle zu stark eingeschränkt. Insofern kommt eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nicht in Betracht. Daher gewichtet die Gemeinde die Belange des landwirtschaftlichen Betriebes höher als das Interesse des Einwenders. Die Festsetzung als Gewerbegebiet (wie nebenstehend ebenfalls vorgeschlagen), kommt ebenso nicht in Betracht, da eine gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich kein städtebauliches Ziel der Gemeinde ist. Für eine gewerbliche Entwicklung stehen an anderer Stelle im Gemeindegebiet Flächen zur Verfügung. Das angesprochene Grundstück wird daher nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Die Planunterlagen werden nicht geändert.
2	Horst Pöpken Schoolkamp 7 26180 Rastede 11.10.2007	Sehr geehrter Herr Zech, wie mit Ihnen am 11.10.07 besprochen, überreiche ich Ihnen den schriftlichen Wunsch, mein Flurstück 50/44 als Wohn- und Gewerbegebiet mit in den Bebauungsplan einzubeziehen. Somit ist die Möglichkeit gegeben, zukünftig dort ein Wohnhaus zu errichten.	Der Anregung wird nicht nachgegeben. Das angesprochene Grundstück liegt südlich der bestehenden und der das Plangebiet südlich begrenzenden Wallhecke sowie westlich des Lärmschutzwalles. Das Grundstück liegt damit optisch deutlich abgesetzt vom nördlich und östlich gelegenen Plangebiet und kann in das bestehende Bebauungsplankonzept nicht sinnvoll integriert werden. Außerdem liegt das Grundstück näher zum westlich befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb, jenseits des Lärmschutzwalles. Das Grundstück liegt derzeit im planungsrechtlichen Aussenbereich. Durch die Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet sind Konflikte mit dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb nicht auszuschließen. Damit würde der Landwirt in der Bewirtschaftung seiner Hofstelle zu stark eingeschränkt. Insofern kommt eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nicht in Betracht. Daher gewichtet die Gemeinde die Belange des landwirtschaftlichen Betriebes höher als das Interesse des Einwenders. Die Festsetzung als Gewerbegebiet (wie nebenstehend ebenfalls vorgeschlagen), kommt ebenso nicht in Betracht, da eine gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich kein städtebauliches Ziel der Gemeinde ist. Für eine gewerbliche Entwicklung stehen an anderer Stelle im Gemeindegebiet Flächen zur Verfügung. Das angesprochene Grundstück wird daher nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Die Planunterlagen werden nicht geändert.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	Antje Fennen Christian Ficke Hans-Hoffhenke-Ring 24 26180 Rastede 21.11.2007	<p>Die Einbeziehung der Obstwiese in unserem Neubaugebiet als Ausgleichsfläche soll nach ihren Vorstellungen in zwei Baugrundstücke umgewandelt werden.</p> <p>Gegen die Bebauung der Obstwiese erheben wir folgende Einwände und erwarten von Ihnen hierzu eine Stellungnahme:</p> <p>Der rechtsgültige Bebauungsplan 63 E beinhaltet die Anlage einer Obstwiese und bildet somit die planungsrechtliche Grundlage für dieses Baugebiet. Diese planungsrechtliche Grundlage ist durch die Bebauung der Obstwiese aus unserer Sicht nicht mehr gegeben.</p> <p>Durch Nichterstellung der Obstwiese sehen wir eine Wertminderung der Grundstücke.</p>	<p>Die Festsetzung einer Obstwiese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 e, d.h. die Freihaltung der Flächen von einer Wohnbebauung, war Ziel der kommunalen Abwägung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 e, aufgrund der seinerzeit vorliegenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere hinsichtlich der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Erkenntnisse zum Immissionsschutz. Sobald sich die Rahmenbedingungen für eine Abwägungsentscheidung ändern, steht es den politischen Gremien der Gemeinde frei, in einem erneuten Abwägungsprozess zu einer anderen Entscheidung zu gelangen. Diese Voraussetzungen liegen, wie unten weiter erläutert, im vorliegenden Falle vor, so dass die Gemeinde zu dem Ergebnis gekommen ist, die „Obstwiese“ durch den Bebauungsplan Nr. 63 f zu überplanen, um für den Bereich eine andere städtebauliche Entwicklung einzuleiten. Mit der Überplanung verliert der Bebauungsplan Nr. 63 e im betroffenen Bereich seine Gültigkeit.</p> <p>Gemäß Beschluss des BVerwG vom 09.02.1995 (UPR 10/1995, S. 390 ff.) „sind die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstückes auf dessen Verkehrswert haben, alleine keine für die planerische Abwägung erheblichen Belange. Vielmehr kommt es auf die von der (neu) zugelassenen Nutzung unmittelbar zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an.“ Die Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen wurden im Zuge der Planung als relevante Belange in die Abwägung eingestellt. Unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erkennen, so dass sich hieraus auch keine im Sinne der oben genannten Rechtsprechung relevante Veränderung des Wertes des Hauses und des Grundstückes nachvollziehen lassen. Die vorgetragenen Bedenken werden daher nicht geteilt.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Antje Fennen	<p>Die Anlage und Erstellung der Obstwiesen an der im Bebauungsplan 63 E festgelegten Stelle war ein wesentliches Kriterium für den Erwerb unseres Grundstückes. Die Obstwiese ist Bestandteil der Immissionsschutzgrenze und soll einen wichtigen Beitrag zur Abwehrung bestehender Lärm- und Geruchsbelästigungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb leisten.</p> <p>Die Anwendung einer neuen Geruchsimmissionsrichtlinie auf den rechtsgültigen Bebauungsplan 63 E (als Grundlage und Kaufentscheidung) wird angezweifelt.</p> <p>Die von Ihnen im Zuge der Erschließung erhobenen Zahlungsbeträge (Erschließungskosten) beinhalten die Anlage und laufende Pflege der Obstwiese, die jetzt auch dem eigentlichen Zweck zugeführt werden sollten.</p> <p>Als Ausgleich der versiegelten Flächen ist die Obstwiese erforderlich.</p> <p>Es ist für uns unerklärlich, dass wir als Bauherren alle Bedingungen einhalten müssen, sie als Gemeinde jedoch ihre Zusage die Obstwiese bis zum November 2007 zu bepflanzen, nicht nachgekommen sind. Es wurde mehrfach – auch von anderen Eigenheimbesitzern – bei der Gemeinde nachgefragt, wann die Obstwiese bepflanzt wird. Von ihren Mitarbeitern wurden sowohl schriftliche als auch mündliche Bestätigungen (von März bis Oktober 2007) gegeben, dass eine Bepflanzung bis November 2007 abgeschlossen sei.</p> <p>Für uns ist eine einheitliche Vorgehensweise ihrer Verwaltung in diesem Sachverhalt nicht erkennbar.</p>	<p>Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 E war aus immissionsschutzrechtlichen bzw. geruchstechnischen Gründen eine Überplanung als Allgemeines Wohngebiet nicht möglich. Dieser Bereich wurde daher als Obstwiese überplant. Diese Situation hat sich zwischenzeitlich geändert, so dass eine Überplanung im Zuge dieses Bebauungsplanes Nr. 63 F als Allgemeines Wohngebiet möglich ist. Es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass eine Verträglichkeit zwischen Plangebiet einerseits und landwirtschaftlichem Betrieb andererseits gegeben ist. Eine „Abwehrung“ durch die Obstwiese von Lärm- oder Gerüchen war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 E nicht erforderlich und ist es zum heutigen Zeitpunkt ebenfalls nicht. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde grundsätzlich das naturschutzfachliche Ziel verfolgt, die naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensationsflächen und –maßnahmen außerhalb des jeweiligen Plangebietes sicherzustellen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass über zusammenhängende Areale ein größerer Gewinn für Natur und Landschaft erzielt wird, als bei kleinflächig, zerstreuten Maßnahmen innerhalb der Baugebiete.</p> <p>Seit Mai 2006 ist in Niedersachsen eine Verwaltungsvorschrift zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen eingeführt. Gem. RdErl. D. MU, d. MS, d. ML und d. MW vom 30.05.2006.</p> <p>Die Erschließungsbeiträge sind nicht Gegenstand der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung.</p> <p>Der Verlust der Ausgleichsfunktion wird als naturschutzrechtlicher Eingriff beurteilt und entsprechend im Bebauungsplan Nr. 63 f ausgeglichen.</p> <p>Das Geruchsgutachten wurde erst Ende Juli 2007 erstellt. Die Erarbeitung der daraus gewonnenen Erkenntnisse und die Urlaubszeit in den Sommerferien haben dazu geführt, dass die Gemeinde bis kurz vor Beginn der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit von der Notwendigkeit der Obstbaumwiese ausgegangen ist und auch diese Aussagen nach außen vertreten hat.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Antje Fennen	<p>Die zurzeit bestehende Fläche (als Obstwiese bezeichnet) bietet für die Kinder des gesamten Wohngebietes eine hervorragende Möglichkeit, die Natur zu erleben.</p> <p>Viele der hier wohnenden Bürger haben unter anderen aus diesem Grund ein Grundstück erworben, damit die hier lebenden Kinder in einer ländlichen Umgebung heranwachsen können. Diese Lebensqualität kann weiterhin nur gewährleistet werden, wenn die derzeitige Fläche als Obstwiese genutzt wird.</p> <p>Herr Decker, wir möchten weiterhin an ihre Worte glauben, dass ihnen das Wohl der Bürger am Herzen liegt, und bitten sie, ihre Pläne nochmals zu überdenken.</p> <p>Obstwiese muss endlich Obstwiese werden!!!!</p>	<p>Die Gemeinde Rastede geht davon aus, dass auf Grund der Lage des Baugebietes im ländlichen Raum (angrenzend landwirtschaftliche Flächen mit Grünland, Hecken und Bäumen) genügend Möglichkeiten bestehen, dass die Kinder die Natur erleben können. Im Bebauungsplan Nr. 63 C ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" im nördlichen Bereich festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 63 C befindet sich südlich des Plangebietes. Der in den Grünzug eingebundene Kinderspielplatz ist bereits realisiert. Er wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 C so dimensioniert, dass er auch den Bedarf der Bebauungspläne Nr. 63 A, 63 B, 63 D, 63 E und 63 F aufnehmen kann. Die Belange des Kinderspiels werden damit ausreichend berücksichtigt. Der Spielplatz kann über die die Plangebiete verbindenden Fuß- und Radwege auf gefahrlosem Wege erreicht werden. Weitere öffentliche Spielflächen sind nicht erforderlich.</p> <p>Der Charakter der ländlichen Umgebung wird durch den Wegfall der Obstwiese nicht beeinträchtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	Simone Frenzel Jürgen Frenzel Hans-Hoffhenke-Ring 45 26180 Rastede 21.11.2007	<p>Die Einbeziehung der Obstwiese in unserem Neubaugebiet als Ausgleichsfläche soll nach ihren Vorstellungen in zwei Baugrundstücke umgewandelt werden.</p> <p>Gegen die Bebauung der Obstwiese erheben wir folgende Einwände und erwarten von ihnen hierzu eine Stellungnahme:</p> <p>Der rechtsgültige Bebauungsplan 63 E beinhaltet die Anlage einer Obstwiese und bildet somit die planungsrechtliche Grundlage für diese Baugebiet. Diese planungsrechtliche Grundlage ist durch die Bebauung der Obstwiese aus unserer Sicht nicht mehr gegeben.</p> <p>Durch Nichterstellung der Obstwiese sehen wir eine Wertminderung der Grundstücke.</p>	<p>Die Festsetzung einer Obstwiese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 e, d.h. die Freihaltung der Flächen von einer Wohnbebauung, war Ziel der kommunalen Abwägung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 e, aufgrund der seinerzeit vorliegenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere hinsichtlich der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Erkenntnisse zum Immissionsschutz. Sobald sich die Rahmenbedingungen für eine Abwägungsentscheidung ändern, steht es den politischen Gremien der Gemeinde frei, in einem erneuten Abwägungsprozess zu einer anderen Entscheidung zu gelangen. Diese Voraussetzungen liegen, wie unten weiter erläutert, im vorliegenden Falle vor, so dass die Gemeinde zu dem Ergebnis gekommen ist, die „Obstwiese“ durch den Bebauungsplan Nr. 63 f zu überplanen, um für den Bereich eine andere städtebauliche Entwicklung einzuleiten. Mit der Überplanung verliert der Bebauungsplan Nr. 63 e im betroffenen Bereich seine Gültigkeit.</p> <p>Gemäß Beschluss des BVerwG vom 09.02.1995 (UPR 10/1995, S. 390 ff.) „sind die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstückes auf dessen Verkehrswert haben, alleine keine für die planerische Abwägung erheblichen Belange. Vielmehr kommt es auf die von der (neu) zugelassenen Nutzung unmittelbar zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an.“ Die Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen wurden im Zuge der Planung als relevante Belange in die Abwägung eingestellt. Unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erkennen, so dass sich hieraus auch keine im Sinne der oben genannten Rechtsprechung relevante Veränderung des Wertes des Hauses und des Grundstückes nachvollziehen lassen. Die vorgetragenen Bedenken werden daher nicht geteilt.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Simone Frenzel Jürgen Frenzel	<p>Die Anlage und Erstellung der Obstwiesen an der im Bebauungsplan 63 E festgelegten Stelle war ein wesentliches Kriterium für den Erwerb unseres Grundstückes. Die Obstwiese ist Bestandteil der Immissionsschutzgrenze und soll einen wichtigen Beitrag zur Abwehru ng bestehender Lärm- und Geruchsbelästigungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb leisten.</p> <p>Die Anwendung einer neuen Geruchsimmissionsrichtlinie auf den rechtsgültigen Bebauungsplan 63 E (als Grundlage und Kaufentscheidung) wird angezweifelt.</p> <p>Die von Ihnen im Zuge der Erschließung erhobenen Zahlungsbeträge (Erschließungskosten) beinhalten die Anlage und laufende Pflege der Obstwiese, die jetzt auch dem eigentlichen Zweck zugeführt werden sollten.</p> <p>Als Ausgleich der versiegelten Flächen ist die Obstwiese erforderlich.</p> <p>Es ist für uns unerklärlich, dass wir als Bauherren alle Bedingungen einhalten müssen, sie als Gemeinde jedoch ihre Zusage die Obstwiese bis zum November 2007 zu bepflanzen, nicht nachgekommen sind. Es wurde mehrfach – auch von anderen Eigenheimbesitzern – bei der Gemeinde nachgefragt, wann die Obstwiese bepflanzt wird. Von ihren Mitarbeitern wurden sowohl schriftliche als auch mündliche Bestätigungen (von März bis Oktober 2007) gegeben, dass eine Bepflanzung bis November 2007 abgeschlossen sei.</p> <p>Für uns ist eine einheitliche Vorgehensweise ihrer Verwaltung in diesem Sachverhalt nicht erkennbar.</p>	<p>Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 E war aus immissionsschutzrechtlichen bzw. geruchstechnischen Gründen eine Überplanung als Allgemeines Wohngebiet nicht möglich. Dieser Bereich wurde daher als Obstwiese überplant. Diese Situation hat sich zwischenzeitlich geändert, so dass eine Überplanung im Zuge dieses Bebauungsplanes Nr. 63 F als Allgemeines Wohngebiet möglich ist. Es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass eine Verträglichkeit zwischen Plangebiet einerseits und landwirtschaftlichem Betrieb andererseits gegeben ist. Eine „Abwehru ng“ durch die Obstwiese von Lärm- oder Gerüchen war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 E nicht erforderlich und ist es zum heutigen Zeitpunkt ebenfalls nicht. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde grundsätzlich das naturschutzfachliche Ziel verfolgt, die naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensationsflächen und –maßnahmen außerhalb des jeweiligen Plangebietes sicherzustellen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass über zusammenhängende Areale ein größerer Gewinn für Natur und Landschaft erzielt wird, als bei kleinflächig, zerstreuten Maßnahmen innerhalb der Baugebiete.</p> <p>Seit Mai 2006 ist in Niedersachsen eine Verwaltungsvorschrift zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen eingeführt. Gem. RdErl. D. MU, d. MS, d. ML und d. MW vom 30.05.2006.</p> <p>Die Erschließungsbeiträge sind nicht Gegenstand der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung.</p> <p>Der Verlust der Ausgleichsfunktion wird als naturschutzrechtlicher Eingriff beurteilt und entsprechend im Bebauungsplan Nr. 63 f ausgeglichen.</p> <p>Das Geruchsgutachten wurde erst Ende Juli 2007 erstellt. Die Erarbeitung der daraus gewonnenen Erkenntnisse und die Urlaubszeit in den Sommerferien haben dazu geführt, dass die Gemeinde bis kurz vor Beginn der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit von der Notwendigkeit der Obstbaumwiese ausgegangen ist und auch diese Aussagen nach außen vertreten hat.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Simone Frenzel Jürgen Frenzel	<p>Die zurzeit bestehende Fläche (als Obstwiese bezeichnet) bietet für die Kinder des gesamten Wohngebietes eine hervorragende Möglichkeit, die Natur zu erleben.</p> <p>Viele der hier wohnenden Bürger haben unter anderen aus diesem Grund ein Grundstück erworben, damit die hier lebenden Kinder in einer ländlichen Umgebung heranwachsen können. Diese Lebensqualität kann weiterhin nur gewährleistet werden, wenn die derzeitige Fläche als Obstwiese genutzt wird.</p> <p>Herr Decker, wir möchten weiterhin an ihre Worte glauben, dass ihnen das Wohl der Bürger am Herzen liegt, und bitten sie, ihre Pläne nochmals zu überdenken.</p> <p>Obstwiese muss endlich Obstwiese werden!!!!</p>	<p>Die Gemeinde Rastede geht davon aus, dass auf Grund der Lage des Baugebietes im ländlichen Raum (angrenzend landwirtschaftliche Flächen mit Grünland, Hecken und Bäumen) genügend Möglichkeiten bestehen, dass die Kinder die Natur erleben können. Im Bebauungsplan Nr. 63 C ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" im nördlichen Bereich festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 63 C befindet sich südlich des Plangebietes. Der in den Grünzug eingebundene Kinderspielplatz ist bereits realisiert. Er wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 C so dimensioniert, dass er auch den Bedarf der Bebauungspläne Nr. 63 A, 63 B, 63 D, 63 E und 63 F aufnehmen kann. Die Belange des Kinderspiels werden damit ausreichend berücksichtigt. Der Spielplatz kann über die die Plangebiete verbindenden Fuß- und Radwege auf gefahrlosem Wege erreicht werden. Weitere öffentliche Spielflächen sind nicht erforderlich.</p> <p>Der Charakter der ländlichen Umgebung wird durch den Wegfall der Obstwiese nicht beeinträchtigt. Des weiteren wurde den Einwendern vor Erwerb ihres Grundstückes deutlich erläutert, dass die Gemeinde die Obstwiese in Bauland umwandeln werde, sofern die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen würden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
5	Kerstin Kusch Stephan Kusch Hans-Hoffhenke-Ring 41 26180 Rastede 21.11.2007	<p>Die Einbeziehung der Obstwiese in unserem Neubaugebiet als Ausgleichsfläche soll nach ihren Vorstellungen in zwei Baugrundstücke umgewandelt werden.</p> <p>Gegen die Bebauung der Obstwiese erheben wir folgende Einwände und erwarten von ihnen hierzu eine Stellungnahme:</p> <p>Der rechtsgültige Bebauungsplan 63 E beinhaltet die Anlage einer Obstwiese und bildet somit die planungsrechtliche Grundlage für diese Baugebiet. Diese planungsrechtliche Grundlage ist durch die Bebauung der Obstwiese aus unserer Sicht nicht mehr gegeben.</p> <p>Durch Nichterstellung der Obstwiese sehen wir eine Wertminderung der Grundstücke.</p>	<p>Die Festsetzung einer Obstwiese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 e, d.h. die Freihaltung der Flächen von einer Wohnbebauung, war Ziel der kommunalen Abwägung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 e, aufgrund der seinerzeit vorliegenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere hinsichtlich der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Erkenntnisse zum Immissionsschutz. Sobald sich die Rahmenbedingungen für eine Abwägungsentscheidung ändern, steht es den politischen Gremien der Gemeinde frei, in einem erneuten Abwägungsprozess zu einer anderen Entscheidung zu gelangen. Diese Voraussetzungen liegen, wie unten weiter erläutert, im vorliegenden Falle vor, so dass die Gemeinde zu dem Ergebnis gekommen ist, die „Obstwiese“ durch den Bebauungsplan Nr. 63 f zu überplanen, um für den Bereich eine andere städtebauliche Entwicklung einzuleiten. Mit der Überplanung verliert der Bebauungsplan Nr. 63 e im betroffenen Bereich seine Gültigkeit.</p> <p>Gemäß Beschluss des BVerwG vom 09.02.1995 (UPR 10/1995, S. 390 ff.) „sind die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstückes auf dessen Verkehrswert haben, alleine keine für die planerische Abwägung erheblichen Belange. Vielmehr kommt es auf die von der (neu) zugelassenen Nutzung unmittelbar zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an.“ Die Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen wurden im Zuge der Planung als relevante Belange in die Abwägung eingestellt. Unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erkennen, so dass sich hieraus auch keine im Sinne der oben genannten Rechtsprechung relevante Veränderung des Wertes des Hauses und des Grundstückes nachvollziehen lassen. Die vorgetragenen Bedenken werden daher nicht geteilt.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Kerstin Kusch Stephan Kusch	<p>Die Anlage und Erstellung der Obstwiesen an der im Bebauungsplan 63 E festgelegten Stelle war ein wesentliches Kriterium für den Erwerb unseres Grundstückes. Die Obstwiese ist Bestandteil der Immissionsschutzgrenze und soll einen wichtigen Beitrag zur Abwehrg bestehender Lärm- und Geruchsbelästigungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb leisten.</p> <p>Die Anwendung einer neuen Geruchsimmissionsrichtlinie auf den rechtsgültigen Bebauungsplan 63 E (als Grundlage und Kaufentscheidung) wird angezweifelt.</p> <p>Die von Ihnen im Zuge der Erschließung erhobenen Zahlungsbeträge (Erschließungskosten) beinhalten die Anlage und laufende Pflege der Obstwiese, die jetzt auch dem eigentlichen Zweck zugeführt werden sollten.</p> <p>Als Ausgleich der versiegelten Flächen ist die Obstwiese erforderlich.</p> <p>Es ist für uns unerklärlich, dass wir als Bauherren alle Bedingungen einhalten müssen, sie als Gemeinde jedoch ihre Zusage die Obstwiese bis zum November 2007 zu bepflanzen, nicht nachgekommen sind. Es wurde mehrfach – auch von anderen Eigenheimbesitzern – bei der Gemeinde nachgefragt, wann die Obstwiese bepflanzt wird. Von ihren Mitarbeitern wurden sowohl schriftliche als auch mündliche Bestätigungen (von März bis Oktober 2007) gegeben, dass eine Bepflanzung bis November 2007 abgeschlossen sei.</p> <p>Für uns ist eine einheitliche Vorgehensweise ihrer Verwaltung in diesem Sachverhalt nicht erkennbar.</p>	<p>Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 E war aus immissionsschutzrechtlichen bzw. geruchstechnischen Gründen eine Überplanung als Allgemeines Wohngebiet nicht möglich. Dieser Bereich wurde daher als Obstwiese überplant. Diese Situation hat sich zwischenzeitlich geändert, so dass eine Überplanung im Zuge dieses Bebauungsplanes Nr. 63 F als Allgemeines Wohngebiet möglich ist. Es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass eine Verträglichkeit zwischen Plangebiet einerseits und landwirtschaftlichem Betrieb andererseits gegeben ist. Eine „Abwehrg“ durch die Obstwiese von Lärm- oder Gerüchen war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 E nicht erforderlich und ist es zum heutigen Zeitpunkt ebenfalls nicht. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde grundsätzlich das naturschutzfachliche Ziel verfolgt, die naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensationsflächen und –maßnahmen außerhalb des jeweiligen Plangebietes sicherzustellen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass über zusammenhängende Areale ein größerer Gewinn für Natur und Landschaft erzielt wird, als bei kleinflächig, zerstreuten Maßnahmen innerhalb der Baugebiete.</p> <p>Seit Mai 2006 ist in Niedersachsen eine Verwaltungsvorschrift zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen eingeführt. Gem. RdErl. D. MU, d. MS, d. ML und d. MW vom 30.05.2006.</p> <p>Die Erschließungsbeiträge sind nicht Gegenstand der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung.</p> <p>Der Verlust der Ausgleichsfunktion wird als naturschutzrechtlicher Eingriff beurteilt und entsprechend im Bebauungsplan Nr. 63 f ausgeglichen.</p> <p>Das Geruchsgutachten wurde erst Ende Juli 2007 erstellt. Die Erarbeitung der daraus gewonnenen Erkenntnisse und die Urlaubszeit in den Sommerferien haben dazu geführt, dass die Gemeinde bis kurz vor Beginn der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit von der Notwendigkeit der Obstbaumwiese ausgegangen ist und auch diese Aussagen nach außen vertreten hat.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Kerstin Kusch Stephan Kusch	<p>Die zurzeit bestehende Fläche (als Obstwiese bezeichnet) bietet für die Kinder des gesamten Wohngebietes eine hervorragende Möglichkeit, die Natur zu erleben.</p> <p>Viele der hier wohnenden Bürger haben unter anderen aus diesem Grund ein Grundstück erworben, damit die hier lebenden Kinder in einer ländlichen Umgebung heranwachsen können. Diese Lebensqualität kann weiterhin nur gewährleistet werden, wenn die derzeitige Fläche als Obstwiese genutzt wird.</p> <p>Herr Decker, wir möchten weiterhin an ihre Worte glauben, dass ihnen das Wohl der Bürger am Herzen liegt, und bitten sie, ihre Pläne nochmals zu überdenken.</p> <p>Obstwiese muss endlich Obstwiese werden!!!!</p>	<p>Die Gemeinde Rastede geht davon aus, dass auf Grund der Lage des Baugebietes im ländlichen Raum (angrenzend landwirtschaftliche Flächen mit Grünland, Hecken und Bäumen) genügend Möglichkeiten bestehen, dass die Kinder die Natur erleben können. Im Bebauungsplan Nr. 63 C ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" im nördlichen Bereich festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 63 C befindet sich südlich des Plangebietes. Der in den Grünzug eingebundene Kinderspielplatz ist bereits realisiert. Er wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 C so dimensioniert, dass er auch den Bedarf der Bebauungspläne Nr. 63 A, 63 B, 63 D, 63 E und 63 F aufnehmen kann. Die Belange des Kinderspiels werden damit ausreichend berücksichtigt. Der Spielplatz kann über die die Plangebiete verbindenden Fuß- und Radwege auf gefahrlosem Wege erreicht werden. Weitere öffentliche Spielflächen sind nicht erforderlich.</p> <p>Der Charakter der ländlichen Umgebung wird durch den Wegfall der Obstwiese nicht beeinträchtigt.</p> <p>Des Weiteren wurde den Einwendern vor Erwerb ihres Grundstückes deutlich erläutert, dass die Gemeinde die Obstwiese in Bauland umwandeln werde, sofern die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen würden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
6	Susan Volkmann Dr. Marc Volkmann Hans-Hoffhenke-Ring 20 28160 Rastede 21.11.2007	<p>Die Einbeziehung der Obstwiese in unserem Neubaugebiet als Ausgleichsfläche soll nach ihren Vorstellungen in zwei Baugrundstücke umgewandelt werden.</p> <p>Gegen die Bebauung der Obstwiese erheben wir folgende Einwände und erwarten von ihnen hierzu eine Stellungnahme:</p> <p>Der rechtsgültige Bebauungsplan 63 E beinhaltet die Anlage einer Obstwiese und bildet somit die planungsrechtliche Grundlage für diese Baugebiet. Diese planungsrechtliche Grundlage ist durch die Bebauung der Obstwiese aus unserer Sicht nicht mehr gegeben.</p> <p>Durch Nichterstellung der Obstwiese sehen wir eine Wertminderung der Grundstücke.</p>	<p>Die Festsetzung einer Obstwiese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 e, d.h. die Freihaltung der Flächen von einer Wohnbebauung, war Ziel der kommunalen Abwägung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 e, aufgrund der seinerzeit vorliegenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere hinsichtlich der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Erkenntnisse zum Immissionsschutz. Sobald sich die Rahmenbedingungen für eine Abwägungsentscheidung ändern, steht es den politischen Gremien der Gemeinde frei, in einem erneuten Abwägungsprozess zu einer anderen Entscheidung zu gelangen. Diese Voraussetzungen liegen, wie unten weiter erläutert, im vorliegenden Falle vor, so dass die Gemeinde zu dem Ergebnis gekommen ist, die „Obstwiese“ durch den Bebauungsplan Nr. 63 f zu überplanen, um für den Bereich eine andere städtebauliche Entwicklung einzuleiten. Mit der Überplanung verliert der Bebauungsplan Nr. 63 e im betroffenen Bereich seine Gültigkeit.</p> <p>Gemäß Beschluss des BVerwG vom 09.02.1995 (UPR 10/1995, S. 390 ff.) „sind die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstückes auf dessen Verkehrswert haben, alleine keine für die planerische Abwägung erheblichen Belange. Vielmehr kommt es auf die von der (neu) zugelassenen Nutzung unmittelbar zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an.“ Die Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen wurden im Zuge der Planung als relevante Belange in die Abwägung eingestellt. Unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erkennen, so dass sich hieraus auch keine im Sinne der oben genannten Rechtsprechung relevante Veränderung des Wertes des Hauses und des Grundstückes nachvollziehen lassen. Die vorgetragenen Bedenken werden daher nicht geteilt.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Susan Volkman Dr. Marc Volkman	<p>Die Anlage und Erstellung der Obstwiesen an der im Bebauungsplan 63 E festgelegten Stelle war ein wesentliches Kriterium für den Erwerb unseres Grundstückes. Die Obstwiese ist Bestandteil der Immissionsschutzgrenze und soll einen wichtigen Beitrag zur Abwehru ng bestehender Lärm- und Geruchsbelästigungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb leisten.</p> <p>Die Anwendung einer neuen Geruchsimmissionsrichtlinie auf den rechtsgültigen Bebauungsplan 63 E (als Grundlage und Kaufentscheidung) wird angezweifelt.</p> <p>Die von Ihnen im Zuge der Erschließung erhobenen Zahlungsbeträge (Erschließungskosten) beinhalten die Anlage und laufende Pflege der Obstwiese, die jetzt auch dem eigentlichen Zweck zugeführt werden sollten.</p> <p>Als Ausgleich der versiegelten Flächen ist die Obstwiese erforderlich.</p> <p>Es ist für uns unerklärlich, dass wir als Bauherren alle Bedingungen einhalten müssen, sie als Gemeinde jedoch ihre Zusage die Obstwiese bis zum November 2007 zu bepflanzen, nicht nachgekommen sind. Es wurde mehrfach – auch von anderen Eigenheimbesitzern – bei der Gemeinde nachgefragt, wann die Obstwiese bepflanzt wird. Von ihren Mitarbeitern wurden sowohl schriftliche als auch mündliche Bestätigungen (von März bis Oktober 2007) gegeben, dass eine Bepflanzung bis November 2007 abgeschlossen sei.</p> <p>Für uns ist eine einheitliche Vorgehensweise ihrer Verwaltung in diesem Sachverhalt nicht erkennbar.</p>	<p>Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 E war aus immissionsschutzrechtlichen bzw. geruchstechnischen Gründen eine Überplanung als Allgemeines Wohngebiet nicht möglich. Dieser Bereich wurde daher als Obstwiese überplant. Diese Situation hat sich zwischenzeitlich geändert, so dass eine Überplanung im Zuge dieses Bebauungsplanes Nr. 63 F als Allgemeines Wohngebiet möglich ist. Es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass eine Verträglichkeit zwischen Plangebiet einerseits und landwirtschaftlichem Betrieb andererseits gegeben ist. Eine „Abwehru ng“ durch die Obstwiese von Lärm- oder Gerüchen war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 E nicht erforderlich und ist es zum heutigen Zeitpunkt ebenfalls nicht. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde grundsätzlich das naturschutzfachliche Ziel verfolgt, die naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensationsflächen und –maßnahmen außerhalb des jeweiligen Plangebietes sicherzustellen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass über zusammenhängende Areale ein größerer Gewinn für Natur und Landschaft erzielt wird, als bei kleinflächig, zerstreuten Maßnahmen innerhalb der Baugebiete.</p> <p>Seit Mai 2006 ist in Niedersachsen eine Verwaltungsvorschrift zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen eingeführt. Gem. RdErl. D. MU, d. MS, d. ML und d. MW vom 30.05.2006.</p> <p>Die Erschließungsbeiträge sind nicht Gegenstand der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung.</p> <p>Der Verlust der Ausgleichsfunktion wird als naturschutzrechtlicher Eingriff beurteilt und entsprechend im Bebauungsplan Nr. 63 f ausgeglichen.</p> <p>Das Geruchsgutachten wurde erst Ende Juli 2007 erstellt. Die Erarbeitung der daraus gewonnenen Erkenntnisse und die Urlaubszeit in den Sommerferien haben dazu geführt, dass die Gemeinde bis kurz vor Beginn der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit von der Notwendigkeit der Obstbaumwiese ausgegangen ist und auch diese Aussagen nach außen vertreten hat.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Susan Volkmann Dr. Marc Volkmann	<p>Die zurzeit bestehende Fläche (als Obstwiese bezeichnet) bietet für die Kinder des gesamten Wohngebietes eine hervorragende Möglichkeit, die Natur zu erleben.</p> <p>Viele der hier wohnenden Bürger haben unter anderen aus diesem Grund ein Grundstück erworben, damit die hier lebenden Kinder in einer ländlichen Umgebung heranwachsen können. Diese Lebensqualität kann weiterhin nur gewährleistet werden, wenn die derzeitige Fläche als Obstwiese genutzt wird.</p> <p>Herr Decker, wir möchten weiterhin an ihre Worte glauben, dass ihnen das Wohl der Bürger am Herzen liegt, und bitten sie, ihre Pläne nochmals zu überdenken.</p> <p>Obstwiese muss endlich Obstwiese werden!!!!</p>	<p>Die Gemeinde Rastede geht davon aus, dass auf Grund der Lage des Baugebietes im ländlichen Raum (angrenzend landwirtschaftliche Flächen mit Grünland, Hecken und Bäumen) genügend Möglichkeiten bestehen, dass die Kinder die Natur erleben können. Im Bebauungsplan Nr. 63 C ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" im nördlichen Bereich festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 63 C befindet sich südlich des Plangebietes. Der in den Grünzug eingebundene Kinderspielplatz ist bereits realisiert. Er wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 C so dimensioniert, dass er auch den Bedarf der Bebauungspläne Nr. 63 A, 63 B, 63 D, 63 E und 63 F aufnehmen kann. Die Belange des Kinderspiels werden damit ausreichend berücksichtigt. Der Spielplatz kann über die die Plangebiete verbindenden Fuß- und Radwege auf gefahrlosem Wege erreicht werden. Weitere öffentliche Spielflächen sind nicht erforderlich.</p> <p>Der Charakter der ländlichen Umgebung wird durch den Wegfall der Obstwiese nicht beeinträchtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
7	Ines Sieghold Stefan Sieghold Hans-Hoffhenke-Ring 47 26180 Rastede 21.11.2007	<p>Die Einbeziehung der Obstwiese in unserem Neubaugebiet als Ausgleichsfläche soll nach ihren Vorstellungen in zwei Baugrundstücke umgewandelt werden.</p> <p>Gegen die Bebauung der Obstwiese erheben wir folgende Einwände und erwarten von ihnen hierzu eine Stellungnahme:</p> <p>Der rechtsgültige Bebauungsplan 63 E beinhaltet die Anlage einer Obstwiese und bildet somit die planungsrechtliche Grundlage für dieses Baugebiet. Diese planungsrechtliche Grundlage ist durch die Bebauung der Obstwiese aus unserer Sicht nicht mehr gegeben.</p> <p>Durch Nichterstellung der Obstwiese sehen wir eine Wertminderung der Grundstücke.</p>	<p>Die Festsetzung einer Obstwiese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 e, d.h. die Freihaltung der Flächen von einer Wohnbebauung, war Ziel der kommunalen Abwägung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 e, aufgrund der seinerzeit vorliegenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere hinsichtlich der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Erkenntnisse zum Immissionsschutz. Sobald sich die Rahmenbedingungen für eine Abwägungsentscheidung ändern, steht es den politischen Gremien der Gemeinde frei, in einem erneuten Abwägungsprozess zu einer anderen Entscheidung zu gelangen. Diese Voraussetzungen liegen, wie unten weiter erläutert, im vorliegenden Falle vor, so dass die Gemeinde zu dem Ergebnis gekommen ist, die „Obstwiese“ durch den Bebauungsplan Nr. 63 f zu überplanen, um für den Bereich eine andere städtebauliche Entwicklung einzuleiten. Mit der Überplanung verliert der Bebauungsplan Nr. 63 e im betroffenen Bereich seine Gültigkeit.</p> <p>Gemäß Beschluss des BVerwG vom 09.02.1995 (UPR 10/1995, S. 390 ff.) „sind die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstückes auf dessen Verkehrswert haben, alleine keine für die planerische Abwägung erheblichen Belange. Vielmehr kommt es auf die von der (neu) zugelassenen Nutzung unmittelbar zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an.“ Die Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen wurden im Zuge der Planung als relevante Belange in die Abwägung eingestellt. Unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erkennen, so dass sich hieraus auch keine im Sinne der oben genannten Rechtsprechung relevante Veränderung des Wertes des Hauses und des Grundstückes nachvollziehen lassen. Die vorgetragenen Bedenken werden daher nicht geteilt.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Ines Sieghold Stefan Sieghold	<p>Die Anlage und Erstellung der Obstwiesen an der im Bebauungsplan 63 E festgelegten Stelle war ein wesentliches Kriterium für den Erwerb unseres Grundstückes.* Die Obstwiese ist Bestandteil der Immissionsschutzgrenze und soll einen wichtigen Beitrag zur Abwehrung bestehender Lärm- und Geruchsbelästigungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb leisten.</p> <p>(* Anm.: Von den Einwendern gestrichen.)</p> <p>Die Anwendung einer neuen Geruchsimmissionsrichtlinie auf den rechtsgültigen Bebauungsplan 63 E (als Grundlage und Kaufentscheidung) wird angezweifelt.</p> <p>Die von Ihnen im Zuge der Erschließung erhobenen Zahlungsbeträge (Erschließungskosten) beinhalten die Anlage und laufende Pflege der Obstwiese, die jetzt auch dem eigentlichen Zweck zugeführt werden sollten.</p> <p>Als Ausgleich der versiegelten Flächen ist die Obstwiese erforderlich.</p> <p>Es ist für uns unerklärlich, dass wir als Bauherren alle Bedingungen einhalten müssen, sie als Gemeinde jedoch ihre Zusage die Obstwiese bis zum November 2007 zu bepflanzen, nicht nachgekommen sind. Es wurde mehrfach – auch von anderen Eigenheimbesitzern – bei der Gemeinde nachgefragt, wann die Obstwiese bepflanzt wird. Von ihren Mitarbeitern wurden sowohl schriftliche als auch mündliche Bestätigungen (von März bis Oktober 2007) gegeben, dass eine Bepflanzung bis November 2007 abgeschlossen sei.</p> <p>Für uns ist eine einheitliche Vorgehensweise ihrer Verwaltung in diesem Sachverhalt nicht erkennbar.</p>	<p>Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 E war aus immissionsschutzrechtlichen bzw. geruchstechnischen Gründen eine Überplanung als Allgemeines Wohngebiet nicht möglich. Dieser Bereich wurde daher als Obstwiese überplant. Diese Situation hat sich zwischenzeitlich geändert, so dass eine Überplanung im Zuge dieses Bebauungsplanes Nr. 63 F als Allgemeines Wohngebiet möglich ist. Es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass eine Verträglichkeit zwischen Plangebiet einerseits und landwirtschaftlichem Betrieb andererseits gegeben ist. Eine „Abwehrung“ durch die Obstwiese von Lärm- oder Gerüchen war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 E nicht erforderlich und ist es zum heutigen Zeitpunkt ebenfalls nicht. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde grundsätzlich das naturschutzfachliche Ziel verfolgt, die naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensationsflächen und –maßnahmen außerhalb des jeweiligen Plangebietes sicherzustellen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass über zusammenhängende Areale ein größerer Gewinn für Natur und Landschaft erzielt wird, als bei kleinflächig, zerstreuten Maßnahmen innerhalb der Baugebiete.</p> <p>Seit Mai 2006 ist in Niedersachsen eine Verwaltungsvorschrift zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen eingeführt. Gem. RdErl. D. MU, d. MS, d. ML und d. MW vom 30.05.2006.</p> <p>Die Erschließungsbeiträge sind nicht Gegenstand der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung.</p> <p>Der Verlust der Ausgleichsfunktion wird als naturschutzrechtlicher Eingriff beurteilt und entsprechend im Bebauungsplan Nr. 63 f ausgeglichen.</p> <p>Das Geruchsgutachten wurde erst Ende Juli 2007 erstellt. Die Erarbeitung der daraus gewonnenen Erkenntnisse und die Urlaubszeit in den Sommerferien haben dazu geführt, dass die Gemeinde bis kurz vor Beginn der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit von der Notwendigkeit der Obstbaumwiese ausgegangen ist und auch diese Aussagen nach außen vertreten hat.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Ines Sieghold Stefan Sieghold	<p>Die zurzeit bestehende Fläche (als Obstwiese bezeichnet) bietet für die Kinder des gesamten Wohngebietes eine hervorragende Möglichkeit, die Natur zu erleben.</p> <p>Viele der hier wohnenden Bürger haben unter anderen aus diesem Grund ein Grundstück erworben, damit die hier lebenden Kinder in einer ländlichen Umgebung heranwachsen können. Diese Lebensqualität kann weiterhin nur gewährleistet werden, wenn die derzeitige Fläche als Obstwiese genutzt wird.</p> <p>Herr Decker, wir möchten weiterhin an ihre Worte glauben, dass ihnen das Wohl der Bürger am Herzen liegt, und bitten sie, ihre Pläne nochmals zu überdenken.</p> <p>Obstwiese muss endlich Obstwiese werden!!!!</p>	<p>Im Bebauungsplan Nr. 63 C ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" im nördlichen Bereich festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 63 C befindet sich südlich des Plangebietes. Der in den Grünzug eingebundene Kinderspielplatz ist bereits realisiert. Er wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 C so dimensioniert, dass er auch den Bedarf der Bebauungspläne Nr. 63 A, 63 B, 63 D, 63 E und 63 F aufnehmen kann. Die Belange des Kinderspiels werden damit ausreichend berücksichtigt. Der Spielplatz kann über die die Plangebiete verbindenden Fuß- und Radwege auf gefahrlosem Wege erreicht werden. Weitere öffentliche Spielflächen sind nicht erforderlich.</p> <p>Der Charakter der ländlichen Umgebung wird durch den Wegfall der Obstwiese nicht beeinträchtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
8	Simone und Jürgen Frenzel Hans-Hoffhenke-Ring 45 26180 Rastede 22.11.2007	<p>Zur Unterstreichung unseres Anliegens übersenden wir Ihnen beiliegend eine Unterschriftenliste, aus der klar zu erkennen ist, dass mehr als einhundert Bürger Ihrer Gemeinde mit der Bebauung der Obstwiese nicht einverstanden sind.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihren weiteren Entscheidungen!!</p> <p>"Wir erheben Widerspruch gegen die Bebauung der Obstwiese!!!"</p> <p>Das Baugebiet Hans-Hoffhenke-Ring wurde geplant und ausgeschrieben. Man konnte sich bereits auf die Grundstücke bewerben, als das ursprünglich geplante Baugebiet noch einmal erheblich geändert wurde. Als Hintergrund wurden Immissions-, Geruchs- und Lärmgutachten genannt. Auf Grund dessen wurden einige Bauplätze total verändert und verschoben. Auch eine Obstwiese wurde als Ausgleichsfläche geplant bzw. wesentlich vergrößert.</p> <p>Kaum 1½ Jahre später soll wieder alles anders werden, obwohl sich nichts verändert hat. Geruchs-, Lärm- und Immissionsgrenzen gelten nicht mehr. Aber was hat sich wirklich an den Gegebenheiten verändert?! .. auch nach langem Nachdenken: NICHTS!</p> <p>Fast zwei Jahre blieb die so genannte Obstwiese brach liegen. Nach Aussage der Gemeinde sollte die Fläche noch bis November 2007 als Obstwiese angelegt werden. Jetzt aber wird die Obstwiese zu Bauplätzen, bevor sie überhaupt jemals zu einer Obstwiese werden durfte. Das können und wollen wir nicht nachvollziehen und hinnehmen!</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Seit Mai 2006 ist in Niedersachsen eine Verwaltungsvorschrift zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen eingeführt. Gem. RdErl. D. MU, d. MS, d. ML und d. MW vom 30.05.2006. Der Lärmschutz erfolgt durch den Lärmschutzwahl; dieser wird nicht überplant. Entsprechend der zur Zeit der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 e gültigen Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) war von einer Nicht-Vereinbarkeit von Geruchsimmissionen und Bebauung auszugehen; nach Änderung der Richtlinie besteht nunmehr eine Vereinbarkeit. Eine Funktion zur Abwehr der Geruchsimmissionen bestand und besteht nicht.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 E war aus immissionsschutzrechtlichen bzw. geruchstechnischen Gründen eine Überplanung der angesprochenen Flächen als Allgemeines Wohngebiet nicht möglich. Diese Situation hat sich zwischenzeitlich geändert, so dass eine Überplanung im Zuge dieses Bebauungsplanes Nr. 63 F als Allgemeines Wohngebiet möglich ist. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Gebrauch, um der anhaltend hohen Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäusern nachzukommen und eine Arrondierung des Plangebietes am westlichen Rand zu erzielen.</p> <p>Der Verlust der Ausgleichsfunktion der Obstwiese wird als Eingriff beurteilt und entsprechend im Bebauungsplan Nr. 63 f ausgeglichen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Simone und Jürgen Frenzel	<p>Die Gemeinde hat gesagt, dass Ihr das Wohl der Bürger am Herzen liegt. Betrachtet man diese neuen Maßnahmen, kann man diese Aussage nicht nachvollziehen, denn wir wollen unsere Obstwiese behalten. Oder ist das Wohl der Bürger plötzlich genauso hinfällig wie das Geruchsgutachten und die Immissionsschutzgrenze?!</p> <p>Wir fordern: "Die Obstwiese soll leben!"</p> <p>... als Flecken Natur in einem Häusermeer, als Ausgleichsfläche für unsere Umwelt, als Spielfläche für unsere Kinder, als Augenweide für alle Spaziergänger und dafür, dass wir Neubürger weiter an die Worte der Gemeinde glauben können !</p> <p>Aus diesem Grunde bitten wir um Eure/Ihre Unterstützung durch Eure/Ihre Unterschrift!</p> <p>Anlage: 3 Seiten Unterschriftenliste, ca. 107 EinwenderInnen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich um eine Planung, die den ländlichen Charakter der Umgebung durch die geringen Gebäudehöhen und die Grundflächenzahl von 0,3 berücksichtigt und aufnimmt, insofern entspricht der Begriff eines „Häusermeeres“ nicht der tatsächlichen Bauform und der zukünftigen optischen Wahrnehmung des Plangebietes. Das Baugebiet Hohe Brink grenzt an die freie Landschaft an. Insofern ist die überplante Obstwiese nicht die einzige naturnahe Fläche, sondern die gesamte angrenzende landwirtschaftliche Fläche mit ihren Grünlandflächen, Hecken und Bäumen ist naturnah.</p> <p>Die Obstwiese wurde entsprechend ihrer Bewertung im rechtskräftigen Bebauungsplan in die Bewertung des vorliegenden Eingriffs eingestellt. Durch die Überplanung der Ausgleichsfläche „Obstwiese“ aus dem Bebauungsplan Nr. 63 e wird ein entsprechender Ausgleich im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 63 f erforderlich.</p> <p>Als Ausgleichsfläche für erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes ist eine Funktion der Obstwiese als Spielfläche nicht gegeben. Der Spielplatz liegt südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 63 e.</p> <p>Die Obstwiese würde nur innerörtlich eine optische Wirkung entfalten; von der Straße Hohe Brink aus wäre sie kaum wahrnehmbar, da sie optisch durch den Lärmschutzwall abgeschirmt würde.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
9	RA Dirk Schröder Kieler Straße 19 26215 Wiefelstede 20.12.2007	<p>Vor dem Hintergrund des Bebauungsplanverfahrens Nr. 63 F und der mit Herrn Baudirektor Trinter geführten Besprechung nehme ich Bezug auf den seinerzeit geschlossenen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Rastede und meiner Mandantschaft. Der Vertrag beinhaltet den Bebauungsplan Nr. 63 E mit den dort rechtsgültig gewordenen Festsetzungen.</p> <p>Nach dem Bekunden der Gemeinde Rastede soll nunmehr ein Teil der festgesetzten Obstbaumwiese sowie ein Teilstück der festgesetzten Lärmschutzwalleanlage beseitigt werden. Diese technischen Maßnahmen entsprechen nicht dem Vertragsinhalt vom 16.06.2005.</p> <p>In der in Ihrem Hause durchgeführten Besprechung wurde tendenziell ein Einvernehmen seitens meiner Mandantschaft dahingehend signalisiert, soweit in Fortführung der nun anstehenden Bauleitplanung eine Fortsetzung des Lärmschutzwalles bzw. eine gleichwertige Sichtbarriere eingeplant wird.</p> <p>Die Gemeinde Rastede äußerte sich dahingehend, dass die dort vorhandene Wallhecke abgängig sei und aus naturschutzrechtlichen bzw. naturschutzfachlichen Gründen nicht erhaltungswürdig ist. In der Besprechung mit dem Landkreis Ammerland wurde dem Unterzeichner signalisiert, dass die Untere Naturschutzbehörde einen Erhalt der Wallhecke nicht fordern wird. Von daher sind entsprechende Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen in dem von der Gemeinde Rastede geführten Flächenpool möglich. Damit könnte die der Gemeinde Rastede tendenziell vorgeschlagene einvernehmliche Regelung umgesetzt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es obliegt der Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit Bebauungspläne aufzustellen und Bebauungspläne zu ändern, soweit und sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Die im Bebauungsplan Nr. 63 e festgesetzte Fläche für Schallschutzmaßnahmen, auf der der Lärmschutzwall errichtet worden ist, wird durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 f nicht berührt. Eine Änderung des Lärmschutzwalles ist nicht vorgesehen. Die im Bebauungsplan Nr. 63 e festgesetzte Fläche zur Anlage einer Obstwiese wird durch den Bebauungsplan Nr. 63 f vollständig überplant und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.</p> <p>Die zum Bebauungsplan Nr. 63 f erstellten Immissionsschutzgutachten sind zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Verlängerung des Lärmschutzwalls aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht erforderlich ist. Durch den im Bebauungsplan Nr. 63 E festgesetzten Lärmschutzwall und die im Bebauungsplangebiet Nr. 63 F bestehende und festgesetzte Hecke bestehen ausreichende Sichtbarrieren. Darüber hinausgehende Barrieren sind nicht erforderlich.</p> <p>Die Gemeinde Rastede hat die Wallhecke entlang der Straße Hohe Brink nicht als abgängig bezeichnet. Die Wallhecke wird erhalten und durch eine entsprechende Pufferfläche vor Beeinträchtigungen geschützt. Das Plangebiet liegt in einem Wallheckengebiet und diese naturräumliche Besonderheit wird erhalten. Die Gliederung und Einrahmung der Wohngebiete durch Wallhecken geben den Wohngebieten ihr besonderes Gepräge.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung RA Dirk Schröder	<p>Vor dem Hintergrund der vorgelegten gutachterlichen Stellungnahmen sind seitens meiner Mandantschaft Veränderungen angezeigt worden. Diese beziehen sich insbesondere auf die Aufstockung des Viehbestandes um ca. 20 Tiere sowie um die Verlagerung der Silageflächen, die seinerzeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 63 E nicht weiter aufrecht erhalten werden konnten.</p> <p>In der Besprechung in Ihrem Hause wurde hierauf entgegnet, dass die Gemeinde einen rechtssicheren Bebauungsplan umsetzen will. Von daher werden diese Hinweise zum Anlass genommen, die gutachterlichen Stellungnahmen einer nachträglichen Überprüfung zuzuführen. Das Ergebnis sollte dann dem Unterzeichner mitgeteilt werden.</p> <p>Meine Mandantschaft geht davon aus, dass die Gemeinde Rastede sich verhandlungs- bzw. vertragskonform verhält. Wir bitten um Ihre geschätzte Rückäußerung.</p>	<p>Die Aufstockung des Viehbestandes um 20 Tiere dürfte im Hinblick auf die Geruchsbelastungen im Plangebiet aus folgenden Gründen unerheblich sein:</p> <p>Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, das der maßgebliche Immissionswert von 0,10 – entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 10 % der Jahresstunden – sicher eingehalten wird. Für das Plangebiet ist ein maximaler Wert von 7 % ermittelt worden, so das ein Entwicklungsspielraum, zumindest hinsichtlich des Plangebietes Nr. 63 f vorhanden ist. Weiterhin sind im Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 63 e, das die Basis des Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 63 f bildet, die Tierbestände durch den Gutachter bei den betroffenen drei landwirtschaftlichen Betrieben erhoben worden. Dabei sind auch die geplanten Tierbestände abgefragt worden. Hier hat der Betrieb Hoting bereits eine Aufstockung des Bestandes von Kühen von 80 auf 100 angegeben.</p> <p>Zudem dürfte sich eine weitere Aufstockung, soweit diese nicht mit der seinerzeitigen übereinstimmen sollte, von 20 Tieren aufgrund des Gesamtbestandes von angegebenen über 250 Tieren auf die Gesamtbelastung nur unwesentlich auswirken.</p> <p>Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Emissionen aus der Rindviehhaltung nach neuesten Erkenntnissen für konfliktärmer, als derzeit noch planungsrechtlich einzustellen, eingestuft werden. Diese Erkenntnis wird voraussichtlich in eine weitere Überarbeitung der GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) einfließen. Daraus folgt, das die Auswirkungen der Rindviehhaltung derzeit ungünstiger bewertet werden, als sie in der Realität sind.</p> <p>Die aktuellen Silageflächen des Betriebes sind im Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 63 f dokumentiert und zur Grundlage der Berechnungen herangezogen worden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>