



Gemeinde Rastede – Bebauungsplan Nr. 63 f "Wahnbek – Hohe Brink"
Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 11.03.2008 Schreiben vom 25.10.2007	In unserem Schreiben vom 25.10.2007 – T la – 905/07/He – haben wir bereits eine Stellungnahme zum oben genannten Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen. Wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung: 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. 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. 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.	Es wird auf die nachfolgend aufgeführte Abwägung zur Stellungnahme des OOWV vom 25.10.2007 verwiesen. Die vorgetragenen Hinweise werden in der Begründung ergänzt. 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.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	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. 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. 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. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. 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. 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. Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich beziehen sich die Ausführungen jedoch auf die nachfolgende Ebene der Erschließungsplanung zum Baugebiet.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	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 Brandverhütungingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen. 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. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	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. Der Hinweis wird berücksichtigt.
2	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 08.04.2008	Da Planziele und Plan(entwurf) noch im Widerspruch zueinander stehen, bestehen städtebaurechtliche und naturschutzfachliche Bedenken, die ausgeräumt wären, wenn der in der Begründung (Ziffern 3.1.2, 3.2.1, 4.3) und im Umweltbericht (Ziffern 1.2, 2.4.1 und 3.3) angekündigte Erhalt der Wallhecken und ihrer Funktionen auch rechtlich und tatsächlich umgesetzt wird. Meine Untere Naturschutzbehörde befürchtet wegen der Abweichungen des Plans von Begründung und Umweltbericht weiterhin, dass der angekündigte Wallheckenschutz nicht gegeben sein wird und die Wohngrundstücke später bis an die Wallhecke heran intensiv gärtnerisch genutzt werden. Deshalb fordert sie, die Planung der Lebenswirklichkeit anzupassen, den Gehölzstreifen als zu erhalten festzusetzen und die Funktionen der Wallhecke extern zu kompensieren. Alle Kompensationsmaßnahmen sind vor Satzungsbeschluss abzustimmen (u. a. ist die Bilanzierung zu überarbeiten). Meine Untere Naturschutzbehörde bittet hierzu um Übersendung einer aktuellen Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde.	In den erwähnten Kapiteln der Begründung und des Umweltberichts wird ausgeführt, dass die Gemeinde Rastede die Wallheckenfunktion aufrecht erhalten möchte und zu diesem Zweck einen Wallheckenschutz mit Nutzungsbeschränkungen festsetzt. Dieser ist im Plan(Entwurf) auch zeichnerisch festgesetzt, und die textliche Festsetzung Nr. 6 legt die Nutzungsbeschränkungen fest. Die Wallhecke ist symbolisch eingetragen. Der Anregung wird gefolgt. Aus Gründen der Planungskontinuität werden wie im angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 63 e zum Schutz der Wallhecken bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen auf den Baugrundstücken in einem Abstand von 7 m zu den gekennzeichneten Wallhecken ausgeschlossen. Eine externe Kompensation im Rahmen des Wallheckenprogramms des Landkreises Ammerland ist für die zulässigen Wallheckendurchbrüche im Verhältnis 1:2, für die trotz Schutzstreifen indirekt beeinträchtigten Wallheckenabschnitte im Verhältnis 1:1 vorgesehen. Die Bilanzierung wird überarbeitet. Im Plangebiet sind 530 lfdm Wallhecke vorhanden. Auf 14 m sind Durchbrüche zulässig (Kompensation 28 m); die verbleibenden 516 m werden indirekt beeinträchtigt, so dass ein Kompensationserfordernis von insgesamt 544 lfdm Wallhecke besteht. Weiterhin werden 13.482 Wertpunkte über den gemeindeeigenen Kompensationsflächenpool kompensiert.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung LK Ammerland	Das schalltechnische Gutachten (itap) vom 16.01.2008 weist nach, dass die Lärmwerte unter Berücksichtigung der Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse (Ziffer 6.3 der TA Lärm) vom benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb eingehalten werden. Sollten Vorhaben auf den Grundstücken Flurstück 50/41 und 50/44 der Flur 48 nach Bebauung des Plangebietes als Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile eingestuft werden, verbessert sich sogar die immissionsschutzrechtliche Situation für die Plangebiete 63 E und F. Ich beziehe mich auf Ihr Schreiben vom 14.03.2008 und schlage vor, die Belange des Immissionsschutzes in einem gemeinsamen Gespräch (Gemeinde, Landwirt ggfls. mit rechtlicher Vertretung, Planungsbüro, Schallgutachter und Geruchsgutachter) zu erörtern. Selbstverständlich stehe ich für ein solches Gespräch ebenfalls zur Verfügung. Die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse allein ist kein geeignetes Instrument zur Steuerung der Höhenentwicklung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr. Zur Umsetzung dieser Absicht (s. Ziffer 4.1 der Begründung) empfehle ich, die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festzusetzen. Ich bitte auch, die Planzeichnung um einen Nordpfeil zu ergänzen.	Das schalltechnische Gutachten ist nach dem Vorentwurfsstand des Bebauungsplanes auf der Grundlage eines Abstimmungstermins zwischen der Gemeinde, dem Landkreis und dem Gutachter zur nebenstehend angesprochenen Fassung vom 16.01.2008 überarbeitet worden. Das Gutachten hat den Nachweis einer Immissionsverträglichkeit zwischen den geplanten und bestehenden Nutzungen im Umfeld des Bebauungsplanes nachgewiesen. Weitergehende gutachtliche Anforderungen bestehen daher nicht. Die nebenstehenden Ausführungen hinsichtlich möglicher Vorhaben auf den Grundstücken Flurstück 50/41 und 50/44 der Flur 48 geben die Sachlage zutreffend wieder. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen und das hierin angesprochene Abstimmungsgespräch betreffen jedoch nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Bei dem in Rede stehenden Bereich handelt es sich um eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr, d.h. einer Angebotsfläche für die Erweiterung der gemeindlichen Einrichtung Feuerwehr. Somit hat die Gemeinde im Zuge der Umsetzung der Fläche unmittelbaren Einfluss auch auf die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen. Bei der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen für gemeindliche Vorhaben ist im Rahmen der Bauleitplanung daher im Regelfall Zurückhaltung bei den Festsetzungen geboten, da die konkrete Ausgestaltung der Fläche weiterhin durch die Gemeinde im Zuge der nachfolgenden Investitionsplanung gegeben ist. Diesem Grundsatz entsprechend ist die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung (maximale Anzahl der Vollgeschosse) ausreichend. Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Nordpfeil wird ergänzt.
3	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 14.04.2008	Zum o. g. Bebauungsplanentwurf hat die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg bereits im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB am 15.11.07 eine Stellungnahme abgegeben. Die Abwägung/Beschlussempfehlung der Gemeinde liegt vor. Gegen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 F bestehen seitens der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) weiterhin keine Bedenken. Meine Hinweise zum ggf. erforderlichen Ausbau der Straße Hohe Brink und deren Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche haben weiterhin Bestand.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei einem Ausbau der Straße Hohe Brink im Einmündungsbereich der Kreisstraße 143 erfolgt eine Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Niedersächsische Landes- behörde für Straßenbau und Verkehr	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.	Die Anregung wird nach Abschluss des Verfahrens berücksichtigt.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen, Schreiben vom 07.04.2008
2. Stadt Oldenburg, Email vom 02.04.2008



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Horst Pöppen Schoolkamp 7 26180 Rastede 17.04.2008	Sehr geehrte Damen und Herren, gegen den obigen ablehnenden Bescheid lege ich hiermit Widerspruch ein. Ich bin der Auffassung, dass mein Grundstück im geplanten Neubaugebiet mit einzubeziehen ist, damit auch hierauf später ein Wohnhaus errichtet werden kann.	Der Anregung wird nicht nachgekommen. 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. Das angesprochene Grundstück wird daher nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Die Planunterlagen werden nicht geändert.