

**Gemeinde Rastede: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 – Wohnbaugebiet Hankhausen****Abwägung der Anregungen im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 23.11.2007	Meine Untere Naturschutzbehörde fordert, die im nördlichen Planbereich nach § 33 NNatG geschützten Wallhecken durch geeignete Festsetzungen zu schützen. Des Weiteren bittet sie um Übersendung einer aktuellen Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde zum Nachweis der fehlenden Kompensationswerteinheiten. Städtebaulich empfehle ich, zur Erreichung einer kleinteiligen Straßenrandbebauung durch Verringerung des Bauteppichs eine sogenannte Hinterlandbebauung auszuschließen.	Der Anregung wird gefolgt. Die Wallhecken werden erhalten und durch die Festsetzung einer 7 m breiten nicht überbaubaren Fläche mit Nutzungseinschränkungen geschützt. Bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen sind in den gekennzeichneten Flächen unzulässig. Eine Verringerung des Bauteppichs wird für nicht erforderlich gehalten. Das Plangebiet wird über die westlich bzw. östlich gelegenen Straßen erschlossen. Aufgrund dieser günstigen Erschließungssituation (kein Grundstück muß aus südlicher Richtung erschlossen werden) ist es davon auszugehen, dass die zukünftigen Gebäudekörper in direkter Straßennähe errichtet werden, um einen von den Straßen abgewandten, ruhig gelegenen Gartenbereich zu erlangen. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 750 qm ist zudem eine zusätzliche Hinterlandbebauung faktisch ausgeschlossen. Zudem wird die Gemeinde im städtebaulichen Vertrag, der zu diesem Bebauungsplan mit dem Vorhabenträger geschlossen wird, eine Hinterlandbebauung ausschließen. Der Anregung wird daher nicht nachgekommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Die Begründung reicht für einen Verzicht auf einen Spielplatz ohne weiteren Nachweis im Sinne des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes nicht aus. Ich empfehle, die textliche Festsetzung Nr. 10 um eine Pflanzliste zu ergänzen. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB habe ich keine weiteren Hinweise.	Nach den Vorschriften des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) sind in Bebauungsplänen in denen Wohnungen allgemein zulässig sind, Spielplätze für Kinder im Alter bis zu 6 Jahren und für Kinder im Alter von 6-12 Jahren anzulegen. Die Spielplätze müssen von dem Bereich, für den sie bestimmt sind, auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden können. Die Größe des Spielplatzes muss mindestens 300 qm und mindestens 2 % der Geschossfläche des Bebauungsplanes betragen. In Anbetracht der geringen Größe des Plangebietes und der geringen Anzahl an zusätzlichen Wohnhäusern ist die Errichtung eines eigenen Kinderspielplatzes innerhalb des Plangebietes nicht angemessen. Die Grundstücke sind großzügig geschnitten und verfügen über relativ große Gartenflächen. Auch der Denkmalsweg wird wenig frequentiert, so dass er grundsätzlich Spielmöglichkeiten bietet. Weitere Spielmöglichkeiten sind in der angrenzenden freien Landschaft zu sehen. Den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder kann damit ausreichend Rechnung getragen werden. Die Gemeinde Rastede verzichtet daher auf die Festsetzung eines separaten Kinderspielplatzes im Plangebiet. Die Pflanzliste wird ergänzt. Geeignete Arten sind die im oder beim Plangebiet vorhandenen standortgerechten und heimischen Arten Stieleiche, Rotbuche.
2	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 20.11.2007	Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht Meppen wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Durch das Plangebiet verläuft eine Erdgashochdruckleitung der EWE AG, Postfach 25 40, 26015 Oldenburg. Bei dieser Leitung ist ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tief wurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie das Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können. Weitere Anregungen oder Bedenken sind aus der Zuständigkeit unseres Hauses nicht vorzubringen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die EWE AG wurde beteiligt (s. Punkt 8 der Abwägung). Demnach liegt die Erdgashochdruckleitung innerhalb des Denkmalsweges. Die Planunterlagen werden um einen Hinweis auf die Leitung ergänzt.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 22.11.2007	Gegen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 bestehen seitens der archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken, da direkt aus dem Plangebiet nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt sind. Derartige Fundstellen können jedoch nie grundsätzlich ausgeschlossen werden und können bei Erdarbeiten im Plangebiet angeschnitten werden. Ein Hinweis auf die Meldepflicht ist im Plan bereits enthalten. Er ist um unsere Telefonnummer zu ergänzen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die vorgebrachten Ausführungen ergänzt. Der Hinweis auf die Meldepflicht wird um die Telefonnummer ergänzt.
4	VBN Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen 15.11.2007	Grundsätzlich haben wir keine Einwände in Bezug auf die oben genannten Planungen. Wir würden es jedoch begrüßen, wenn Sie Aussagen zum Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) in Ihrem Bericht ergänzen würden. Das geplante Wohngebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestellen „Emsold“ und „Küpker“, die von der Linie 342 bedient werden. Diese Linie ist hauptsächlich auf den Schülerverkehr ausgerichtet.	Der Anregung wird nachgekommen. Die Begründung wird um die vorgebrachten Hinweise ergänzt.
5	Zentrale Polizeidirektion Tannenbergallee 11 30163 Hannover 14.11.2007	Die alliierten Luftbilder wurden auf Ihren Antrag hin ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches (siehe Vermerk Kartenunterlage), Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die Ausführungen und die Hinweise ergänzt.
6	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 25.10.2007	Wir nehmen zu dem obengenannten Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung: Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 50. 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.	Die Leitungen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, innerhalb der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Ein Hinweis auf die Leitungen wird in die Begründung aufgenommen.



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



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 Brandverhütungsingenieur 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.	Der Eintrag von Hydranten in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich und darüber hinaus nicht möglich, weil die entsprechende Gesetzesgrundlage nicht vorhanden ist.
7	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 23.10.2007	Gegen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 87 bestehen seitens der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg keine Bedenken. Im Hinblick auf die durchzuführende Umweltprüfung weise ich darauf hin, dass in den Vorentwurfsunterlagen weder eine Prognose der planbedingten Zunahme des Verkehrsaufkommens noch die Ermittlung der daraus resultierenden betriebsbedingten Umwelteinwirkungen enthalten sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird in Kapitel 4.2.5 und im Umweltbericht um folgende Aussagen ergänzt: Für das Plangebiet ergibt sich folgende rechnerische zusätzliche Verkehrsbelastung: Anzahl der Grundstücke/ EFH bei 1 Wohneinheit je Einzelhaus: 13 Wohneinheiten bei 5 Fahrzeugbewegungen / WE / Tag: 65 Fahrzeugbewegungen pro Tag Damit ergeben sich 65 Fahrzeugbewegungen pro Tag, die durch den Loyer Weg und den Denkmalsweg problemlos aufgenommen werden können. Die Belange des Verkehrs können damit ausreichend berücksichtigt werden. Der Umweltbericht wird um die betriebsbedingten Auswirkungen des Verkehrsaufkommens ergänzt. Zur Tag- und Nachtzeit treten innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes am Loyer Weg nur sehr geringe Überschreitungen der Orientierungswerte auf. Die entsprechend erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz werden im Bebauungsplan festgesetzt.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
8	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. Im Denkmalsweg ist eine Erdgashochdruckleitung der EWE NETZ verlegt (siehe Anlage). Im Schutzstreifen vom 8 m (4 m rechts und links der Leitung) darf nicht gebaut und keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt. Die genaue Lage der Leitungen erfahren Sie über unsere zuständige Bezirksmeisterei Rastede/Wiefelstede, Telefon (0 44 02) 9874-0. Wir bitten Sie, diesen Hinweis im B-Plan Nr. 87 und in der 39. Änderung des FNP mit zu berücksichtigen. Weitere Anregungen zu oben genannten Vorhaben haben wir nicht. Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Eiting, Telefon (0441) 99 95-241 gerne zur Verfügung.	Der Anregung wird nachgekommen. Die Planunterlagen werden um einen Hinweis auf die Leitung und die Schutzstreifen ergänzt. Die Leitung liegt außerhalb des Geltungsgebietes.
9	Stadt Oldenburg Amt für Stadtplanung und Geoinformation Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung Industriestraße 1 26121 Oldenburg 20.11.2007	Es ist beabsichtigt, mit der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes eine bislang im Außenbereich liegende landwirtschaftliche Fläche als Wohnbaufläche darzustellen. Im parallel laufenden Bebauungsplan soll daher eine 1 ha große Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird von der Stadt Oldenburg im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme abgegeben: Die Stadt Oldenburg befürchtet, dass wesentliche Ziele der Landesplanung im Rahmen dieser Planung nicht berücksichtigt werden. Zu nennen ist dabei die Zielaussage bezüglich der im Ordnungsräumen zu entwickelnden Raum- und Siedlungsstruktur, die eine Erschließung der Siedlungsbereiche mit leistungsfähigen Nahverkehrssystemen gewährleisten. Gerade das Fehlen von leistungsfähigen Nahverkehrssystemen führt dazu, dass bezüglich der Darstellung von Wohnbauflächen im Bereich Hankhausen Bedenken beständen, da sich hier ein neuer Siedlungsschwerpunkt abseits von ÖPNV-Linien entwickeln würde. Zudem berücksichtigt die Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede nicht die Ziele der Landesplanung, nach denen in Ordnungsräumen die Siedlungsentwicklung vorrangig auf zentralörtliche Standorte auszurichten sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Abwägung erfolgt im Zuge des Flächennutzungsplanverfahrens.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
10	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TI Niederlassung Nord- west PT I 11 26119 Oldenburg 03.12.2007	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 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TI Niederlassung Nordwest PT I 11 26119 Oldenburg Tel. (0 4 41) 2 34-51 29 so früh wie möglich angezeigt werden. Wegen der notwendigen Baubeteiligung mehrerer Ressorts aus unserem Aufgabenbereich war es uns nicht möglich, zu der o. a. Planung fristgerecht Stellung zu nehmen. Wir bitten unsere verspätet abgegebene Stellungnahme zu entschuldigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Keine Anregungen und Bedenken hatten: 1. Oldenburgische IHK, Schreiben vom 20.11.2007 2. E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 29.10.2007 3. GLL Oldenburg, Schreiben vom 25.10.2007 4. ExxonMobil Production, Schreiben vom 22.10.2007			



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Dagmar und Uwe Bunjes Denkmalsweg 12 26180 Rastede 22.11.2007	Hiermit erhalten Sie im Anhang das von uns an die Gemeinde Rastede übergebende Einspruchsschreiben bezüglich des Bebauungsplans Nr.87 zu Ihrer Information beziehungsweise bitten an dieser Stelle um mögliche Unterstützung. Im folgenden ist eine Auflistung der Hauptargumente gegen den Bebauungsplan: - Zu große Wohngebietsverdichtung (12 – 13 Wohneinheiten), dadurch wird der dörfliche Charakter zerstört. - Konkurrenzverhältnis zu vorhandenen Baugebieten südlich Schlosspark - Es ist zu befürchten, dass ein einheitlicher Baustil verbaut wird (monotone Bauweise) - und somit die vorhandenen Stilunterschiede in diesem Gebiet verunstaltet wird. - Kostenbeteiligung der jetzigen Anwohner für Modernisierung und Instandsetzung der vorhandenen Infrastruktur nach der Bauphase (Straße, Abwasser, Straßenbeleuchtung)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 3 Personen ergeben sich bei 13 Bauplätzen 39 zusätzliche Bewohner in Hankhausen II. Das entspricht bei gegenwärtig 378 Einwohnern in der Ortschaft Hankhausen II einer Zunahme von ca. 10 %. Unter quantitativen Gesichtspunkten handelt sich daher insgesamt um eine angepasste Bebauung. Auch qualitativ fügt sich Planung durch die entsprechenden Festsetzungen (Grundflächenzahl 0,25, eingeschossige Bauweise, Mindestgrundstücksgröße 750 qm) in die Umgebung des Plangebietes ein. Der dörfliche Charakter der Bauernschaft wird daher nicht zerstört. Es ist derzeit eine große Nachfrage nach Grundstücken des ersten Bauabschnittes im Baugebiet „Südlich Schlosspark“ zu verzeichnen. Ca. 70 % der Grundstücke sind bereits verkauft (Stand: Mai 2008). Außerdem ist zu berücksichtigen, dass das Baugebiet in Hankhausen II als Ergänzung und Abrundung des gemeindlichen Angebotes an Grundstücken zu sehen ist, nicht aber als unmittelbare Konkurrenz. Das Plangebiet in Hankhausen II weist einen besonderen Charakter auf, der sich deutlich von dem des Plangebietes „Südlich des Schlossparks“ unterscheidet und demnach auch eine gänzlich andere Nachfrage bedient. Die Ortschaft Hankhausen II ist ländlich strukturiert und weist keine städtischen Strukturen auf. Die Qualität liegt in der umgebenden, abwechslungsreichen und reichlich strukturierten Landschaft. Dementsprechend werden die Grundstücke auch von Personen nachgefragt werden, die Wert auf eine besonders ruhige und beschauliche Lage ihres Wohnstandortes legen. Eine unmittelbare Konkurrenzsituation ist daher nicht festzustellen. Im Bebauungsplan Nr. 87 werden textliche Festsetzungen (eingeschossige Bauweise, nur Einzelhäuser, nur eine Wohneinheit je Einzelhaus, Gebäudehöhe maximal 9,50 m, maximale Gebäudelänge 20 m) und örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung getroffen, die einerseits sicherstellen, dass sich das zukünftige Baugebiet in die vorhandenen, angrenzenden Strukturen einfügt. Andererseits werden aber nur solche Festsetzungen/Vorschriften getroffen, die erforderlich sind, um dieses Ziel des Einfügens zu erreichen. Daher verbleiben der konkreten Hochbauplanung ausreichend Spielräume, um eine vielfältige Bebauung umzusetzen. Über die getroffenen Festsetzungen hinausgehende Festsetzungen sind daher weder notwendig noch sinnvoll, um angepasste aber durchaus auch unterschiedliche Bauformen zu ermöglichen. Zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde erfolgt im weiteren Verfahren eine vertragliche Regelung des Baustellenverkehrs und der Kostenübernahme.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Dagmar und Uwe Bunjes	- Zerstörung eines landschaftlich reizvollen Lebensraumes Weitere Informationen über den Bebauungsplan erhalten Sie unter nachfolgendem Link: http://www.rastede.de/index.php?catid=138 dann "Aufstellung Bebauungsplan Nr. 87" anwählen Eine Unterschriftenliste wird zu einem späteren Zeitpunkt an die Gemeinde überreicht. Für ein Gespräch sind wir gerne bereit. In Verbindung zum Bebauungsplan 87 in Hankhausen möchten wir hiermit unseren Einspruch erklären. Hierzu veranlasst sehen wir uns aus folgenden Punkten: 1. Eine so erheblich verplante Verdichtung der Bebauung widerspricht dem dörflichen Charakter von Hankhausen in gänze. Spricht man seitens der Gemeinde von einem „moderaten“ Umfang“ und beschließt eine Bebauung von 12-13 Wohneinheiten zuzulassen, so entspricht dies einer Steigerung um ca. 48 %, im Einzugsbereich des Denkmalsweges. Für uns steht dies konträr zu einem moderaten Verhältnis. Eine Bebauung möchten wir gerne zustimmen, jedoch nicht über eine Anzahl von 5-6 Wohneinheiten hinaus.	Es handelt sich um ein bereits von Siedlungsansätzen umgebenes Plangebiet, das in sich geschlossen ist und keine Zersiedlung der Landschaft darstellt. Insofern wird kein reizvoller Lebensraum zerstört. Das Orts- und Landschaftsbild wird außerdem durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt, da die Siedlungsstruktur der Umgebung angepasst ist und die randlichen Bäume erhalten bleiben. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planungen berücksichtigen in besonderem Maße die Lage in Hankhausen II durch einen Verzicht auf eine verdichtete Bebauung. Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 750 qm, eine Grundflächenzahl von 0,25 und eine maximal eingeschossige Bauweise festgesetzt. Insofern wird der vorhandene dörfliche Charakter der Ortslage berücksichtigt und auch im Plangebiet weiter fortgeführt. Das geplante Baugebiet passt sich damit in die bestehende Struktur der Ortslage ein. Bei einer Beurteilung des Bebauungsumfanges ist die gesamte Ortslage zu betrachten und nicht der Fokus auf einen geringen Teil der Ortslage am Denkmalsweg zu legen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 3 Personen ergeben sich bei 13 Bauplätzen 39 zusätzliche Bewohner in Hankhausen II. Das entspricht bei gegenwärtig 378 Einwohnern in der Ortschaft Hankhausen II einer Zunahme von ca. 10 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Einwohner der Ortschaft Bauplätze nachfragen werden, so dass die tatsächliche Zunahme geringer ausfallen wird. Es handelt sich daher insgesamt um eine angepasste Bebauung.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Dagmar und Uwe Bunjes	In diesem Zusammenhang würde uns interessieren a. wie viele nachweislich potentielle Interessenten und Nachfragen vorliegen? b. wie hoch davon der Anteil der Personen ist, die aus der Gemeinde Rastede kommen? Hierzu zitiere ich aus dem Bebauungsplan 87 „BEGRÜNDUNG“ §2 Abschnitt 5 wie folgt: „Gleichzeitig soll mit der Ausweisung des Baugebietes einer Überalterung der Einwohnerstruktur in Hankhausen vorgebeugt werden und auch der jüngeren Generation eine Perspektive für ein Verbleiben in der alten Ortslage geboten werden. Nur eine Einwohnerstruktur, die alle Altersgruppen beinhaltet, ermöglicht ein lebendiges und zukunftsweisendes Dorfgemeinschafts- und Vereinsleben. Um die nachwachsende Generation in der Ortschaft Hankhausen halten zu können, ist die Schaffung von Wohngrundstücken ein wichtiger Faktor. Vor diesem Hintergrund erachtet es die Gemeinde Rastede als sinnvoll, Baugrundstücke in einem moderaten Umfang unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Struktur zur Verfügung zu stellen.“ Zitat Ende	Im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzeptes wurde der Bruttowohnbaulandbedarf bis zum Jahr 2015 für die Gemeinde Rastede ermittelt. Bei einem errechneten Zuwachs von 1.428 Haushalten ergab sich unter Berücksichtigung von Flächen für die innergebietliche Kompensation und die Erschließung ein Bruttowohnbaulandbedarf von 70,5 ha für die gesamte Gemeinde bis zum Jahr 2015. Der Ortsteil Hankhausen II weist derzeit ca. 378 Einwohner auf. Bezogen auf die gesamten gut 20.000 Einwohner der Gemeinde macht das im Ortsteil Hankhausen II einen prozentualen Anteil von ca. 2 % aus. Bei Fortsetzung dieses prozentualen Anteils ergibt sich für den Ortsteil Rastede – bezogen auf den Gesamtbruttowohnbaulandbedarf von 70,5 ha – einen Bruttowohnbaulandbedarf von ca. 1,4 ha bis zum Jahr 2015. Der Bebauungsplan Nr. 87 weist eine Größe von 1,1 ha auf, so dass die Größe unterhalb des rechnerischen Bedarfs bis 2015 liegt. Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass die ausgewiesenen Baugebiete innerhalb eines relativ kurzen Zeitraumes vollständig belegt wurden. Aufgrund der besonderen Qualität des Gebietes ist hier davon auszugehen, dass ein Verkauf der Grundstücke in einem angemessenen Zeitrahmen erfolgen kann. Dabei ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der sehr günstigen Erschließungssituation (es sind keine zusätzlichen Verkehrswege erforderlich) die Bebauung der Grundstücke entsprechend der Nachfrage erfolgen kann. Die konkrete Vermarktung der Grundstücke ist jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Die konkrete Vermarktung der Grundstücke ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Dagmar und Uwe Bunjes	Diesem erklärten Ziel können wir nur zustimmen gleichwohl wäre es interessant zu wissen wie eine Rasteder / Hankhausener Durchschnittsfamilie über einen festgeschriebenen privaten Bauträger dies finanzieren will. Wenn wir ein Minimum Grundstück von 750m² zu Grunde legen, sind Kosten von ca. 350 000 € pro Grundstück und Haus zu kalkulieren. Und dies ist dann die günstigste Variante. In dem Zusammenhang verstehen wir dann auch den Begriff „ganz anderes Klientel als südlich Schlosspark" besser!!! Warum entzieht sich hier die Gemeinde und vergibt den Verkauf an einem Investor? Nur unter der Bedingung, dass die Gemeinde als Verkäufer der Grundstücke auftritt, würden die Preise auch für eine Durchschnittsfamilie bezahlbar bleiben. Wir sehen hier einen deutlichen Widerspruch zum oben aufgeführten Zitat. 2. Dieses Baugebiet steht in Konkurrenz zum Baugebiet südlich Schlosspark. Nach unseren Informationen geht die Bebauung und der Verkauf der Grundstücke im ersten Bauabschnitt südlich Schlosspark nur schleppend voran. Wird jetzt parallel ein neues Baugebiet geschaffen, indem die Gemeinde nicht als Verkäufer auftritt, erhöht sich doch logischer Weise ein Absatzproblem im Bereich südlich Schlosspark. Zweifelsfrei ist es doch so, dass das Bauvolumen insgesamt rückgängig ist. Sicherlich muss eine Gemeinde in die Zukunft planen, das Augenmerk dabei aber auf eine „sinnvolle" Ausschreibung von Bauland ausrichten. Dies ist in diesem Bebauungsplan sicherlich nicht umgesetzt. Es ist zu befürchten, das durch diese verfehlte Planung, eine Zersiedelung der Dorfstruktur einhergeht. Hierbei möchte wir ebenfalls auf die vorhandene Flora und Fauna hinweisen. Die Bebauung in einem so verdichteten Ausmaß hat in dieser Region einen erheblich negativen Einfluss auf die Pflanzen- und Tierwelt. Maulwürfe, Hasen und Fasane sowie die selten gewordene Nachtigall sind hier heimisch. Eine Bebauung in einem so verdichteten Baustil würde zwangsläufig zur Abwanderung oder auch zur weiteren Ausrottung dieser Tiere beitragen.	Die private Finanzierung der Grundstücke ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Formulierung des „ganz anderen Klientels“ bezieht sich auf den besonderen Charakter der Umgebung des Plangebietes, der sich deutlich von dem des Plangebietes „Südlich des Schlossparks“ unterscheidet und demnach auch eine gänzlich andere Nachfrage bedient. Die Ortschaft Hankhausen II ist ländlich strukturiert und weist keine städtischen Strukturen auf. Die Qualität liegt in der umgebenden, abwechslungsreichen und reichlich strukturierten Landschaft. Dementsprechend werden die Grundstücke auch von Personen nachgefragt werden, die Wert auf eine besonders ruhige und beschauliche Lage ihres Wohnstandortes legen. Die Eigentumsfinanzierung ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Baulandpreis und die Grundstücksgröße nicht die alleinigen und alles entscheidenden Kostenfaktoren sind. Das Baugebiet in Hankhausen II versteht sich nicht als Konkurrenz, sondern aufgrund seiner o.g. besonderen Ausrichtung und der unterschiedlichen Qualität als Ergänzung und Erweiterung des breiten Angebotsspektrums in der gesamten Gemeinde Rastede. Im übrigen hat sich in jüngster Zeit gezeigt, dass eine große Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Rastede besteht. Die Baugrundstücke des ersten Bauabschnittes „Südlich Schlosspark“ sind bereits zu ca. 70 % verkauft. Für weitere knapp 10 % liegen der Gemeinde Reservierungen vor (Stand: Mai 2008). Eine Zersiedlung der Dorfstruktur ist nicht zu befürchten. Es handelt sich um ein bereits von Siedlungsansätzen umgebenes Plangebiet, das in sich geschlossen ist und keine Zersiedlung der Landschaft darstellt. Die vorhandene Flora und Fauna wurde im Rahmen des Umweltberichtes erhoben und in die Bilanzierung eingestellt. Die Gefahr der Ausrottung von Maulwurf, Hase und Fasan durch die Bebauung einer ca. 1,1 ha großen siedlungsnahen Fläche wird seitens der Gemeinde Rastede nicht gesehen. Die Gehölze beim Denkmal werden erhalten, so dass auch mögliche Niststätten der Nachtigall nicht zerstört werden.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Dagmar und Uwe Bunjes	3. Mit welchen Kosten werden die jetzigen Anwohner am geplanten Baugebiet aufgrund der Bauaktivitäten belastet (Sanierung der Straßen ursächlich begründend durch die Baumaßnahmen, Anpassung des Abwassersystems usw.)? Oder übernimmt die Firma Kuhlmann alle anfallenden Kosten, auch außerhalb der eigentlichen Bauzone, die aufgrund der Anfahrt durch Schwerlastverkehr, entstehen. 4. Es gibt in unmittelbarer Nachbarschaft verschiedene Grundstückseigentümer die seit geraumer Zeit versuchen, auf ihren Grundstücken eine Immobilie zu errichten. Bis heute wurde es ihnen verwehrt. Auch mit Genehmigung dieses Bebauungsplans werden die hier ansässigen bauwilligen Grundstückseigentümer keine Freigaben hierfür erhalten. Hier wird mit unterschiedlichen Maßstäben gemessen. Warum? 5. Nicht einmal wurden die jetzigen Anwohner des betroffenen und geplanten Baugebietes durch die Gemeinde zur Beteiligung der Planung bzw. einer Aussprache, zu einem Gespräch gebeten! Hier wären aktuelle Informationen zur Planung wohl dienlich gewesen. Aber, man ist sich seiner Sache wohl sicher. Es bleibt abzuwarten. 6. Den Ablauf zur Erteilung der Bauplanung könnten wir uns folgendermaßen vorstellen: Vorstellung des Kuhlmann Konzeptes; (Fa. Kuhlmann, Bauunternehmen) Ergebnis: Zurückverwiesen in die Fraktionen zur erneuten Beratung Beratung des Konzeptes; Ergebnis: Der Antrag der Firma Kuhlmann wird einstimmig abgelehnt. Daraufhin Umbesetzung des Ausschusses durch CDU Fraktion: Herr Backhaus wird durch D. v. Essen ausgetauscht.	Zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde erfolgt im weiteren Verfahren eine vertragliche Regelung des Baustellenverkehrs und der Kostenübernahme. Zunächst ist darauf hinzuweisen, das die Bebaubarkeit von Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches nicht unmittelbarer Gegenstand dieser Abwägung ist. Die Gemeinde hat sich in der Vergangenheit mit der weiteren Ortsentwicklung von Hankhausen auseinandergesetzt und hat als ersten Schritt Außenbereichssatzungen für die Flächen nordöstlich des Loyer Weges bzw. westlich der Emsoldstraße erlassen. Auf der Grundlage dieser Satzungen sind für zahlreiche Grundstücke neue Baurechte entstanden. Als weiterer Entwicklungsschritt soll nunmehr mit diesem Bebauungsplan eine Bebaubarkeit und damit Ortsentwicklung für einen zentralen Bereich der Ortslage geschaffen werden. Inwieweit sich für weitere Flächen zukünftig ein Erfordernis zur Aufstellung von Bebauungsplänen oder Satzungen ergibt, bleibt der dann vorliegenden Bedarfslage vorbehalten. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit richtet sich nach dem Baugesetzbuch. Gemäß § 3 (1) BauGB wird den Bürgern frühzeitig die Möglichkeit gegeben, ihre Anregungen vorzutragen. Im weiteren Verfahren erfolgt die öffentliche Auslegung der Planunterlagen nach § 3(2) BauGB. Hier haben die Bürger erneut die Möglichkeit, ihre Stellungnahmen abzugeben. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Dagmar und Uwe Bunjes	Beratung: CDU teilt mit, dass sie doch für Bebauung durch Kuhlmann ist. Ergebnis: Änderung des Flächennutzungsplanes wird mehrheitlich beschlossen Nach dem Motto; Tausch doch mal einen aus, dann klappt es auch mit der Genehmigung. Aber dies sind ja eben nur unsere eigenen Vorstellungen. Generell sind wir für eine angemessene Bebauung die sich im Einklang zur vorhandenen Struktur harmonisch einfügt. Dies ist in diesem Bebauungsplan leider nicht gegeben. Gegeben ist dabei allerdings, dass der jetzige Eigentümer des betroffenen Grundstückes vor ca. 3 Jahren eine Wallheckenböschung auf einer Distanz von ca. 250 m durch eine gewöhnliche Hecke (Thuja) ersetzte. Jetzt wissen wir warum. Mit der Zerstörung der Wallheckenböschung wurde ein Lebensraum von Pflanzen und Tieren unwiderruflich zerstört. Bei allem Respekt für die von Ihnen erbrachten Leistungen zum Wohle unserer Gemeinde, hier ist eine Nachbesserung angebracht. Wir bitten die Gemeinde um eine bessere, wirklich zukunftsorientierte Ausrichtung ihrer Vorhaben. Diese Art der Planungen sind unüberlegt und nicht zu Ende gedacht. Wir bitten allen unten aufgeführten Personen, Gremien und Adressaten um Unterstützung zur Erhaltung eines einmaligen Lebensraumes für Mensch und Tier. Wir sind für Fortschritt, Innovationen und für Zukunft im Einklang zum Erforderlichen und Notwendigen, jedoch nicht für Einzelaktionen mit egoistischem Hintergrund. Wir möchten selbstverständlich auch unseren Kindern eine Umwelt bieten, die sie kennen und lieben und in der sie ihr späteres Leben verbringen möchten. Hiefür treten wir ein und wollen im Sinne aller betroffenen eine akzeptable Lösung! Aber, hier gehen nach unserer Meinung, die Interessen der Gemeinde am allgemeinen Interesse verloren.	Die vergangene Gestaltung des Grundstücks ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Zur Bewertung des Eingriffs ist der aktuelle Zustand von Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustellen und wird eingestellt. Aus Sicht der Gemeinde besteht derzeit kein Anlass, die Planungen zur öffentlichen Auslegung ändern. Es handelt sich um ein ausgewogenes Gesamtkonzept, das die besondere Qualität der Ortslage Hankhausen II berücksichtigt. Der Planung stehen keine relevanten Abwägungsbelange entgegen. Die Planungen stellt keine Einzelaktion dar, sondern ist vielmehr das derzeitige Ergebnis eines umfangreichen Abwägungsprozesses. Über die vorliegende Planung entscheiden die zuständigen Ratsgremien. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Dagmar und Uwe Bunjes	Verteilung: an die Ausschussmitglieder Gemeinde Rastede via Email: Rainer Zörgiebel Dieter von Essen Rüdiger Kramer Lars Krause Susanne Lamers Alfons Langfermann Hans-Dieter Roben Monika Sager-Gertje Werner Skirde Jürgen Haake Gerd Langhorst Im Anhang: Landkreis z.Hd. Jörg Bensberg Bauamt Landkreis Ammerland Untere Naturschutzbehörde Landkreis Westerstede BUND Carsten Fritsch NABU Deutschland SPD Ammerland Heike Bockmann, MDL, Juristin Vorsitzende des Wahlprüfungsaus- schusses	
2	Gerd und Regina Rode Denkmalsweg 8 26180 Rastede 15.11.2007	Hiermit schicken wir Ihnen Bedenken gegen den Bebauungsplan 87 Wohnbaugebiet Hankhausen: In Verbindung mit dem Bebauungsplan 87 „Wohnbaugebiet Hank- hausen“ soll ein Neubaugebiet mit etwa 12-13 Wohneinheiten mit je einer Größe zwischen 764 qm bis 1078 qm in Hankhausen II entste- hen. Da am Denkmalsweg alle vorhandenen Häuser eine Grund- stücksgröße zwischen 2000 qm und 3000 qm haben, wird durch die geplante Bebauung der dörfliche Charakter der Bauernschaft Hank- hausen II zerstört.	Die am Denkmalsweg gelegenen Wohnhäuser sind zwar sehr groß, dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass in zwei Fällen (Denkmalsweg 6/6a und 10/10 a) zwei Einfamilienhäuser auf demselben Grundstück stehen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Grundstückszuschnitte am Denkmalsweg historisch gewachsen sind und nicht das Ergebnis einer einheitlichen, neueren städtebaulichen Planung sind. Heute sind Grundstücke zwischen 2.000 qm und 3.000 qm nicht mehr für breite Bevölkerungsschichten finanzierbar, es ist aber gerade das Ziel, ein Plangebiet für Einheimische und insbesondere für Bewohner von Hankhausen zu schaffen. Insofern ist es wirtschaftlich und sozial geboten, kleinere und damit auch finanzierbare Grundstücksgrößen zu ermöglichen. Aber auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten drängen sich Grundstücksgrößen zwischen 2.000 qm und 3.000 qm nicht unbedingt auf. Auch die in der jüngeren Zeit in Hankhausen bebauten Grundstücke fallen deutlich kleiner als 2.000 qm aus. Insofern sind auch in der Umgebung des Plangebietes bereits Strukturen vorhanden, die im Plangebiet ihre Fortsetzung finden. Die vorgetragenen Bedenken in Bezug auf die geplanten Grundstücksgrößen werden daher von der Gemeinde nicht geteilt. Darüber hinaus hat die Gemeinde bei jeder Planung den Grundsatz des „sparsamen Umgangs mit Grund und Boden“ § 1 a (2) BauGB zu beachten. Auch aus diesem Grund ist die untere Begrenzung der zulässigen Grundstücksgrößen in der hier vorgesehenen Form sachgerecht, da bei zu geringen Dichten dem Flächenverbrauch nachhaltig Vorschub geleistet würde. Die Planunterlagen werden nicht geändert.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Gerd und Regina Rode	Das Neubaugebiet Südlich Schloßpark, in unmittelbarer Nähe, ist immer noch beim ersten Bauabschnitt und die Gemeinde hat Probleme die Baugrundstücke zu verkaufen. Warum will man neues Baugebiet, wenn es keine Nachfrage gibt? In Hankhausen II spielt die Natur eine wichtige Rolle (grenzt an das Loyer Naturschutzgebiet). Durch die Massenbebauung wird zu viel schöne Natur zerstört.	Es ist derzeit eine große Nachfrage nach Grundstücken des ersten Bauabschnittes im Baugebiet „Südlich Schlosspark“ zu verzeichnen. Ca. 70 % der Grundstücke sind bereits verkauft (Stand: Mai 2008). Außerdem ist zu berücksichtigen, dass das Baugebiet in Hankhausen II als Ergänzung und Abrundung des gemeindlichen Angebotes an Grundstücken zu sehen ist, nicht aber als unmittelbare Konkurrenz. Das Plangebiet in Hankhausen II weist einen besonderen Charakter auf, der sich deutlich von dem des Plangebietes „Südlich des Schlossparks“ unterscheidet und demnach auch eine gänzlich andere Nachfrage bedient. Die Ortschaft Hankhausen II ist ländlich strukturiert und weist keine städtischen Strukturen auf. Die Qualität liegt in der umgebenden, abwechslungsreichen und reichlich strukturierten Landschaft. Dementsprechend werden die Grundstücke auch von Personen nachgefragt werden, die Wert auf eine besonders ruhige und beschauliche Lage ihres Wohnstandortes legen. Der Bebauungsplan ermöglicht 13 Bauplätze. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 3 Personen ergeben sich ca. 39 zusätzliche Bewohner in Hankhausen II. Der Begriff der „Massenbebauung“ geht daher an der Realität vorbei. Nördlich und östlich des Plangebietes erstreckt sich das großflächige Landschaftsschutzgebiet Oldenburg-Rasteder Geestrand. Von einer Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes wird nicht ausgegangen. Das Baugebiet schließt sich an vorhandene bauliche Strukturen an. Es ist zum Landschaftsschutzgebiet hin im nordwestlichen Bereich durch eine beidseitig des Loyer Weges bestehende Wallhecke, im südwestlichen Bereich durch die Gehölze der nordöstlich des Loyer Weges gelegenen Grundstücke optisch abgeschildert. Wegebeziehungen in das Landschaftsschutzgebiet sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden.
3	Horst Besser Südender Straße 25 b 26180 Rastede 15.11.2007	Gegen die Wohnbauplanung der Gemeinde Rastede am Denkmal in Hankhausen zwischen Loyer Weg und Denkmalsweg habe ich größte Bedenken. Zum einen wird der jetzt bestehende dörfliche Charakter Hankhausens durch die massive Bebauung mit 12 Wohnhäusern stark beeinträchtigt, zum anderen reicht Ihre Argumentation, dass die vorhandene Erschließung genutzt werden müsse, nicht aus, um das landwirtschaftlich geprägte Orts- und Landschaftsbild in Hankhausen derart zu verunstalten.	Die Planungen berücksichtigen in besonderem Maße den dörflichen Charakter durch einen Verzicht auf eine verdichtete Bebauung. Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 750 qm, eine Grundflächenzahl von 0,25 und eine maximal eingeschossige Bauweise festgesetzt. Insofern wird der vorhandene dörfliche Charakter der Ortslage nicht beeinträchtigt, sondern auch im Plangebiet weiter fortgeführt. Das geplante Baugebiet passt sich damit in die bestehende Struktur der Ortslage ein. Zudem ist die vorhandene Erschließung nicht das entscheidende Argument für die Realisierung des Plangebietes. Entscheidend ist vielmehr die vorhandene hohe Nachfrage nach Bauland einerseits und andererseits die Notwendigkeit, Bauland für die nachwachsende Generation bereitzuhalten, um einer Überalterung gerade des eher ländlich strukturierten Ortsteiles entgegenzuwirken. Das Orts- und Landschaftsbild wird außerdem durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt, da die Siedlungsstruktur der Umgebung angepasst ist und die randlichen Bäume erhalten bleiben.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Horst Besser	Darüber hinaus bedarf es einer rechtlichen Prüfung, ob eine Ausweitung der Splittersiedlung im Außenbereich mit dem Baurecht (§ 35 BauGB) vereinbar ist. Aus den vorgenannten Gründen lehne ich daher Ihre Bauplanung in Hankhausen entschieden ab.	Es handelt sich bei der vorliegenden Planungen um einen qualifizierten Bebauungsplan. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden verbindliche Baurechte geschaffen. Die bisherige baurechtliche Qualität des Plangebietes ist nicht von Bedeutung. Der § 35 BauGB greift bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht.
4	Hannelore Besser Südender Straße 25 b 26180 Rastede 14.11.2007	Gegen die Wohnbebauung der Gemeinde Rastede am Denkmal in Hankhausen zwischen Loyer Weg und Denkmalsweg habe ich Bedenken. Begründung: Zum einen wird der jetzt bestehende dörfliche Charakter Hankhausens durch die geplante Bebauung mit 12 Wohnhäusern stark beeinträchtigt. Und eine vorhandene Erschließung reicht demnach bereits aus, um das landschaftlich geprägte Orts- und Landschaftsbild in Hankhausen zu zerstören. Darüber hinaus bedarf es einer rechtlichen Prüfung, ob eine Ausweitung einer Splittersiedlung im Außenbereich nach BauGB § 35 - Baurecht - vereinbar ist. Dass eine Außenbereichssatzung hier Zustimmung findet und durchgesetzt werden darf und kann, frage ich mich, ob es Sinn macht, diesen Landschaftscharakter aufzugeben wegen eines einzigen Anliegers, der seine Weide als „deklariertes Bauland“ veräußern möchte. Aus diesen genannten Gründen lehne ich daher diese Bauplanung in Hankhausen entschieden ab.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planungen berücksichtigen in besonderem Maße den dörflichen Charakter durch einen Verzicht auf eine verdichtete Bebauung. Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 750 qm, eine Grundflächenzahl von 0,25 und eine maximal eingeschossige Bauweise festgesetzt. Insofern wird der vorhandene dörfliche Charakter der Ortslage nicht beeinträchtigt und auch im Plangebiet weiter fortgeführt. Das geplante Baugebiet passt sich damit in die bestehende Struktur der Ortslage ein. Die vorhandene Erschließung ist nicht das entscheidende Argument für die Realisierung des Plangebietes. Entscheidend ist vielmehr die vorhandene hohe Nachfrage nach Bauland einerseits und die Notwendigkeit, Bauland für die nachwachsende Generation bereitzuhalten, um einer Überalterung gerade des eher ländlich strukturierten Ortsteiles entgegenzuwirken. Das Orts- und Landschaftsbild wird außerdem durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt, da die Siedlungsstruktur der Umgebung angepasst ist und die randlichen Bäume erhalten bleiben. Es handelt sich bei der vorliegenden Planungen um einen qualifizierten Bebauungsplan. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden verbindliche Baurechte geschaffen. Die bisherige baurechtliche Qualität des Plangebietes ist nicht von Bedeutung. Der § 35 BauGB greift bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht. Es handelt sich nicht um eine Außenbereichssatzung, sondern um einen qualifizierten Bebauungsplan. Der Charakter der angrenzenden Landschaft wird durch die Planung nicht berührt. Die Planung berücksichtigt durch ihre Festsetzungen (Grundflächenzahl 0,25, eingeschossige Bauweise, Mindestgrundstücksgröße 750 qm) den vorhandenen Planungskontext. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die vorhandene hohe Nachfrage nach Bauland einerseits und andererseits die Notwendigkeit, Bauland für die nachwachsende Generation bereitzuhalten, um einer Überalterung gerade des eher ländlich strukturierten Ortsteiles entgegenzuwirken. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
5	Richard Maas Loyerweg 94 26180 Rastede 15.11.2007	Wie schon bei den vorhergehenden Bauleitplanungen am Denkmalsweg schriftlich eingereicht, stelle ich hiermit heute nochmals den Antrag, die in meinem Besitz befindlichen Flurstücke 373/22 und 374/22 der Flur 33 (siehe Anlage) in den neuen Bebauungsplan 87 mit einzubeziehen. Diese beiden Grundstücke werden gegenwärtig in keinsten Weise landwirtschaftlich genutzt und liegen zur Zeit brach, so dass sich hier ebenfalls eine Bebauung anbieten würde. Gleichzeitig möchte ich noch auf folgende Kriterien hinweisen, dass meine Grundstücke im Süden durch einen Weg und einen Wall zur freien Natur und Landschaft begrenzt werden, so dass sich hier die Abgrenzung der entstehenden Siedlung anbieten würde.	Mit der vorliegenden Abgrenzung des Bebauungsplanes wird ein einheitlicher südlicher Ortsrand geschaffen. Dabei nimmt der Geltungsbereich die letzte bestehende Bebauung am Denkmalsweg auf (Denkmalsweg Nr. 14) und setzt diesen Rand in Richtung Osten weiter fort. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird damit der südliche Ortsrand arrondiert. Die beiden genannten Grundstücke liegen losgelöst von der bestehenden und der geplanten Bebauung, jenseits des Denkmalsweges. Mit dem Einbezug dieser beiden Grundstücke würde der Siedlungsrand verzerrt und ein Siedlungssporn in die ansonsten freie Landschaft getrieben. Diese städtebauliche Entwicklung ist in dem betroffenen Bereich nicht gewünscht, da hierdurch das bisher abgerundete Siedlungsbild aufgebrochen würde. Der Anregung zum Einbezug der Grundstücke wird daher nicht nachgekommen.
6	Gerd und Regina Rode per Email 05.11.2007	Jeder Ort braucht eine sinnvolle Weiterentwicklung. Das gilt auch für Hankhausen. Aber gleichzeitig sollte bei dieser Entwicklung darauf geachtet werden, dass bei der Erstellung einer Prognose ein Gesamtkonzept entwickelt wird, dass auch Anregungen seitens der Bürger sucht. Für Hankhausen II Uns interessieren verschiedene Kriterien: Wird es einmal einen Ortsmittelpunkt in Hankh .geben? Wenn ja, in welcher Gestalt? Soll es einmal Bürgersteige geben? Wie sieht es mit der Straßenbeleuchtung aus? Soll hier eine 30er Zone entstehen? Wird Hankh. I u. Hank. II zusammenfließen? Wird eine neue Straße entstehen, die Buchenstraße ist für Pkw's gesperrt. Man könnte noch weitere Punkte nennen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die hier geäußerten Fragestellungen sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Die Gemeinde wird hierzu zu gegebener Zeit eine entsprechende Konzeption vorlegen. Diese ist jedoch unabhängig von dem hier anstehenden Bebauungsplanverfahren zu sehen.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Gerd und Regina Rode	Wir sind weitgehend, im kleineren Rahmen, mit dem Bebauungsplan 87 einverstanden, wenn man den demografischen Faktor einbezieht. Enttäuscht sind wir Über die Art, wie man es uns Bürgern darlegt. PS: Wir denken über die Gründung eines Ortsvereines nach.	Im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzeptes wurde der Bruttowohnbaulandbedarf bis zum Jahr 2015 für die Gemeinde Rastede ermittelt. Bei einem errechneten Zuwachs von 1.428 Haushalten ergab sich unter Berücksichtigung von Flächen für die innergebietliche Kompensation und die Erschließung ein Bruttowohnbaulandbedarf von 70,5 ha für die gesamte Gemeinde bis zum Jahr 2015. Der Ortsteil Hankhausen II weist derzeit ca. 378 Einwohner auf. Bezogen auf die gesamten gut 20.000 Einwohner der Gemeinde macht das im Ortsteil Hankhausen II einen prozentualen Anteil von ca. 2 % aus. Bei Fortsetzung dieses prozentualen Anteils ergibt sich für den Ortsteil Rastede – bezogen auf den Gesamtbruttowohnbaulandbedarf von 70,5 ha – einen Bruttowohnbaulandbedarf von ca. 1,4 ha bis zum Jahr 2015. Der Bebauungsplan Nr. 87 weist eine Größe von 1,1 ha auf, so dass die Größe unterhalb des rechnerischen Bedarfs bis 2015 liegt. Die Bürgerbeteiligung richtet sich nach dem Baugesetzbuch. Die Bürger haben die Möglichkeit, im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und im Zuge der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB ihre Anregungen vorzubringen. Über die vorgebrachten Anregungen entscheiden die zuständigen politischen Gremien.
7	Dorfkrug und Gästehaus Hankhausen Familie Küpker Loyer Weg 99 26180 Rastede 28.10.2007	Hiermit schicke ich Ihnen Bedenken gegen den Bebauungsplan 87 Wohnbaugebiet Hankhausen: In Verbindung mit dem Bebauungsplan 87 „Wohnbaugebiet Hankhausen“ soll ein Neubaugebiet mit etwa 12-13 Wohneinheiten in Hankhausen II entstehen: Somit wird die Häuseranzahl des Dorfes um 48 % gesteigert. Dadurch geht der dörfliche Charakter der Bauernschaft Hankhausen II verloren.	Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 3 Personen ergeben sich bei 13 Bauplätzen 39 zusätzliche Bewohner in Hankhausen II. Das entspricht bei gegenwärtig 378 Einwohnern in der Ortschaft Hankhausen II einer Zunahme von ca. 10 %. Unter quantitativen Gesichtspunkten handelt sich daher insgesamt um eine angepasste Bebauung. Auch qualitativ fügt sich Planung durch die entsprechenden Festsetzungen (Grundflächenzahl 0,25, eingeschossige Bauweise, Mindestgrundstücksgröße 750 qm) in die Umgebung des Plangebietes ein. Der Charakter der Bauernschaft geht daher nicht verloren.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Dorfkrug und Gästehaus Hankhausen	Das Neubaugebiet Südlich Schloßpark, in unmittelbarer Nähe, ist immer) noch beim ersten Bauabschnitt und die Gemeinde hat Probleme die Baugrundstücke zu verkaufen. Warum will man neues Baugebiet, wenn es keine Nachfrage gibt? In Hankhausen II spielt die Natur eine wichtige Rolle (grenzt an das Loyer Naturschutzgebiet), viele Touristen machen hier Urlaub, wegen der Ruhe und der schönen Natur. Das wird zerstört, wenn gegenüber dem Hotel eine Massenbebauung stattfindet.	Es ist derzeit eine große Nachfrage nach Grundstücken des ersten Bauabschnittes im Baugebiet „Südlich Schlosspark“ zu verzeichnen. Ca. 70 % der Grundstücke sind bereits verkauft (Stand: Mai 2008). Außerdem ist zu berücksichtigen, dass das Baugebiet in Hankhausen II als Ergänzung und Abrundung des gemeindlichen Angebotes an Grundstücken zu sehen ist, nicht aber als unmittelbare Konkurrenz. Das Plangebiet in Hankhausen II weist einen besonderen Charakter auf, der sich deutlich von dem des Plangebietes „Südlich des Schlossparks“ unterscheidet und demnach auch eine gänzlich andere Nachfrage bedient. Die Ortschaft Hankhausen II ist ländlich strukturiert und weist keine städtischen Strukturen auf. Die Qualität liegt in der umgebenden, abwechslungsreichen und reichlich strukturierten Landschaft. Dementsprechend werden die Grundstücke auch von Personen nachgefragt werden, die Wert auf eine besonders ruhige und beschauliche Lage ihres Wohnstandortes legen. Der Bebauungsplan ermöglicht 13 Bauplätze. Der Begriff der „Massenbebauung“ geht daher an der Realität vorbei. Zudem wird die Qualität der Ortslage durch die o.g. Festsetzungen nicht beeinträchtigt. Die Belange des Tourismus werden durch die Planung nicht berührt. Nördlich und östlich des Plangebietes erstreckt sich das großflächige Landschaftsschutzgebiet Oldenburg-Rasteder Geestrand. Von einer Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes wird nicht ausgegangen. Das Baugebiet schließt sich an vorhandene bauliche Strukturen an. Es ist zum Landschaftsschutzgebiet hin im nordwestlichen Bereich durch eine beidseitig des Loyer Weges bestehende Wallhecke, im südwestlichen Bereich durch die Gehölze der nordöstlich des Loyer Weges gelegenen Grundstücke optisch abgeschirmt. Wegebeziehungen in das Landschaftsschutzgebiet sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden.
8	Gerhard Rode Brucknerstraße 9a 26180 Rastede 22.11.2007	Aus der Presse konnte ich entnehmen, dass in der Ortschaft Hankhausen eine Bebauung in größeren Umfang geplant wird. Das ist schon sehr zu bestaunen! Wie man weiß, ist in Hankhausen zum großen Teil noch Landschaftsschutzgebiet. Ich erinnere mich noch an Zeiten, als Herr Brötje Bürgermeister war. In den 80er Jahren wurde eine vorgesehene Erweiterung im Bereich Hankhausen von der Bezirksregierung mit folgender Begründung abgelehnt: Eine Waldrandbebauung sollte verhindert werden. Weiter hieß es damals: Eine weitere Schwierigkeit ergibt sich durch die durch den Ort führende Bundesautobahn. Eine Kopie vom Januar 1981 lege ich diesem Schreiben bei.	Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Nordöstlich des Loyer Weges grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Rasteder Geestrand“ an. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Rahmenbedingungen haben sich seitdem geändert. Entscheidend ist aus heutiger Sicht die vorhandene hohe Nachfrage nach Bauland einerseits und die Notwendigkeit andererseits Bauland für die nachwachsende Generation bereitzuhalten, um einer Überalterung gerade des eher ländlich strukturierten Ortsteiles entgegenzuwirken.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Gerhard Rode	Mir als Rasteder Bürger ist jedenfalls nicht entgangen, dass das Baugebiet "Südlicher Schlosspark" nur schleppend bebaut wird. Daher empfehle ich: Bauen Sie doch bei diesem Baugebiet weiter und lassen Hankhausen so grün und schön wie es jetzt ist. Rastede braucht noch ein wenig Natur!!! Ammerland-Journal Januar 1981 Fragen an Bürgermeister Brötje: Frage: Herr Bürgermeister, wie sieht es mit dem Angebot von Bau- plätzen in der Gemeinde aus? Antwort: Nachdem vorhandenes Baugelände restlos verkauft wurde, bemühen wir uns zur Zeit intensiv um Bereitstellung neuer Bauflächen. Hier stellen sich uns einige Schwierigkeiten in den Weg. Eine vorgesehene Erweiterung im Bereich Hankhausen wurde von der Bezirksregierung abgelehnt mit der Begründung, eine Waldrandbebauung möglichst zu verhindern. Eine weitere Schwierigkeit ergibt sich durch die durch den Ort führende Bundesautobahn (Lärmschutzentfernung) zusätzlich unter dem Gesichtspunkt des Lärmschutzes die Bundesbahn. Trotzdem sind unsere Bemühungen, Baugelände zu relativ günstigen Preisen auszuweisen, nicht ohne Erfolg. Eine größere Fläche "Im Göhlen" von etwa 16 ha sind in der Planung. Weiteres Gelände wird an der Kleibroker Straße z. Zt. bebaut; des Weiteren eine kleinere Fläche für etwa 12 - 15 Bauwillige ebenfalls an der Kleibroker Straße. Die CDU setzte sich im Ortskern Rastede auch für die Mög- lichkeit der "Hinterbebauung" ein. Frage:	Es ist derzeit eine große Nachfrage nach Grundstücken des ersten Bauabschnittes im Bau- gebiet „Südlich Schlosspark“ zu verzeichnen. Ca. 70 % der Grundstücke sind bereits ver- kauft (Stand: Mai 2008). Außerdem ist berücksichtigen, dass das Baugebiet in Hankhausen II als Ergänzung und Abrundung des gemeindlichen Angebotes an Grundstücken zu sehen ist, nicht aber als unmittelbare Konkurrenz. Das Plangebiet in Hankhausen II weist einen besonderen Charakter auf, der sich deutlich von dem des Plangebietes „Südlich des Schlossparks“ unterscheidet und demnach auch eine gänzlich andere Nachfrage bedient. Die Ortschaft Hankhausen II ist ländlich strukturiert und weist keine städtischen Strukturen auf. Die Qualität liegt in der umgebenden, abwechslungsreichen und reichlich strukturierten Landschaft. Dementsprechend werden die Grundstücke auch von Personen nachgefragt werden, die Wert auf eine besonders ruhige und beschauliche Lage ihres Wohnstandortes legen. Die nebenstehenden Ausführungen aus dem Ammerland-Journal von 1981 werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich sind die vor 27 Jahren vom damaligen Bürgermeister ge- troffenen Aussagen für das jetzt anstehende Planverfahren jedoch nicht von Relevanz.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Gerhard Rode	Herr Bürgermeister, welche Probleme stellen sich derzeit der Gemeinde im schulisch/kulturellen Bereich? Antwort: Durch die starke, von uns nicht gewollte Konzentration des Schulwesens auch in Rastede treten Schwierigkeiten auf, in der vorgeschriebenen Größe Schulhofflächen zu beschaffen. Das Schulangebot in Rastede ist auf Initiative der CDU um die gymnasiale Oberstufe bis zur Klasse 13 bereichert worden. Vorrangig setzt sich die CDU für die noch vorhandenen Grundschulen ein.	
9	Marianne und Horst Lobensteiner Mühlenstraße 116 26180 Rastede 30.11.2007	Zum o. g. Bebauungsplan möchten wir Folgendes zu bedenken geben: Bei der geplanten Bebauung im Dreieck am Denkmalsweg in Hankhausen mit 12 – 13 Wohneinheiten handelt es sich nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) um die Erweiterung einer Splittersiedlung. Die Erweiterung einer Splittersiedlung ist nur in eng begrenzten Ausnahmefällen zulässig. Eine Ausnahme besteht nach § 35 (6) BBauG nur dann, wenn ein Gebiet bereits Wohnbebauung von einigem Gewicht, sprich überwiegenden Siedlungscharakter hat und nicht (mehr) überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Keines der genannten Ausnahmetatbestände wird in Hankhausen am Denkmalsweg erfüllt. Die jetzige Splittersiedlung und ihre Umgebung ist immer noch überwiegend landwirtschaftlich geprägt, es herrscht immer noch dörflicher Charakter vor (also kein überwiegender Siedlungscharakter) und es besteht kein öffentliches Interesse an der Gewinnung neuer Bauplätze, da in nur 1 km Entfernung am Rasteder Schlosspark ein größeres Baugebiet nach Bauwilligen sucht.	Die derzeitige rechtliche Grundlage ist das Baugesetzbuch, dass Bundesbaugesetz hat keine Gültigkeit mehr. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um einen qualifizierten Bebauungsplan. Der § 35 BauGB greift bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht. Der § 35 BauGB dient der Beurteilung der Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben im Außenbereich. In § 35 (6) BauGB geht es um die Aufstellung einer Außenbereichssatzung. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 (3) BauGB). Dabei besteht auf die Aufstellung von Bauleitplänen kein Anspruch Dritter. Aufgrund der vorliegenden Bedarfslage sieht die Gemeinde das Erfordernis im konkreten Fall für den Geltungsbereich eine Bauleitplanung aufzustellen, da nur mittels dieser die weitere Ortsentwicklung von Hankhausen sach- und fachgerecht sichergestellt werden kann. Das öffentliche Interesse ist u.a. in der Notwendigkeit zu sehen, Bauland für die nachwachsende Generation bereitzuhalten, um einer Überalterung der Ortslage vorzubeugen. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass das Baugebiet in Hankhausen II als Ergänzung und Abrundung des gemeindlichen Angebotes an Grundstücken zu sehen ist, nicht aber als unmittelbare Konkurrenz. Das Plangebiet in Hankhausen II weist einen besonderen Charakter auf, der sich deutlich von dem des Plangebietes „Südlich des Schlossparks“ unterscheidet und demnach auch eine gänzlich andere Nachfrage bedient. Die Ortschaft Hankhausen II ist ländlich strukturiert und weist keine städtischen Strukturen auf. Die Qualität liegt in der umgebenden, abwechslungsreichen und reichlich strukturierten Landschaft. Dementsprechend werden die Grundstücke auch von Personen nachgefragt werden, die Wert auf eine besonders ruhige und beschauliche Lage ihres Wohnstandortes legen.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Marianne und Horst Lobensteiner	Zudem sind weitere Baugebiete in der Gemeinde in Planung. Außerdem widerspricht der Bebauungsplan der Darstellung des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes der Gemeinde Rastede (s. dort Kap. 2 und 3). Darüber hinaus begründet das Wunschargument eines Wohnens in dörflicher Umgebung noch kein öffentliches Interesse an der Zerstörung des Dorfbildes. Abgesehen von der rechtlichen Zulässigkeit des BPlanes halten wir eine Bebauung in Hankhausen aus vielerlei Sicht für eher gegen das Wohl der Gemeinde gerichtet. Zum einen ist die Beliebtheit Rastedes in seiner außerhalb des Kernortes noch relativ unverbauten Landschaft begründet, zum anderen lebt auch der Tourismus in Rastede von einer intakten dörflichen Struktur in den Bauernschaften. Rastede hat das große Privileg einer wertvollen und unverwechselbaren Umgebung am Rande von Geest und Moor mit seinen Wäldern, Grünländereien und Geestranddörfern. Wer sich einmal mit dem Landschaftsplan der Gemeinde Rastede befasst, wird schnell feststellen, dass die erst in den 1990-er Jahren festgelegten Ziele in Bezug auf Erhaltung und Weiterentwicklung der Geestranddörfer bereits häufig außer acht gelassen wurden. Um so mehr sollte daran erinnert werden, dass die Anwerbung neuer Einwohner (mit zumindest fragwürdigen Zielen, wie z.B. 2 % statt 4 % Bevölkerungsrückgang bis 2020) nicht Grund für die fortschreitende Zersiedelung Rastedes und seiner Bauernschaften werden darf. Wenn erst der unverwechselbare Dorfcharakter von Bauernschaften wie Hankhausen durch austauschbare Siedlungselemente unkenntlich geworden ist, ist es zu spät für ein Gegensteuern. Stattdessen sollte die maßvolle Lückenbebauung, wie sie in der Vergangenheit bereits praktiziert wurde, in Hankhausen fortgeführt werden! Wir bitten, den BPlan 87 noch einmal zu überdenken und ihn aufzuheben.	Das Plangebiet liegt in einem Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken. (Ziel laut Landschaftsrahmenplan). Die Wallhecke wird erhalten und geschützt. Die überbaubare Fläche wurde so geschnitten, dass die Baumkronenbereiche – und damit auch der Wurzelbereich – nicht überbaut werden dürfen. Zudem wird ein nicht zu nutzender Pufferstreifen festgesetzt. Die allgemeinen Ziele der Landschaftsplanung bleiben im Geltungsbereich teilweise ohne Berücksichtigung (z. B. zulässige Neuversiegelung) – hierfür erfolgt jedoch ein außergebietlicher Ausgleich. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt, da die Siedlungsstruktur der Umgebung angepasst ist und die randlichen Bäume erhalten bleiben. Mit der vorliegenden Planung wird die Siedlungslage von Hankhausen II arrondiert. Sowohl nördlich des Loyer Weges als auch südwestlich des Denkmalsweges ist bereits eine Bebauung vorhanden. Auch südlich besteht bereits eine landwirtschaftliche Hofstelle. Insofern wird der Charakter der angrenzenden Landschaft durch die moderate Planung nicht beeinträchtigt. Zudem nimmt die Planung durch entsprechende Festsetzungen (Mindestgrundstücksgröße 750 qm, eingeschossige Bauweise, Grundflächenzahl 0,25) auf die Umgebungsbebauung Rücksicht, so dass die dörfliche Struktur weitgehend erhalten bleibt. Auswirkungen auf den Tourismus sind daher nicht zu befürchten. Die angesprochene Umgebung wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Die Umsetzung des Landschaftsplanes in der Vergangenheit ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Landschaftsplan ist ca. 20 Jahre alt. Seitdem haben sich die Rahmenbedingungen geändert, sowohl in Bezug auf naturschutzfachliche Zielsetzungen als auch im Hinblick auf die Gemeindeentwicklung. Wie bereits vorstehend ausgeführt, handelt es sich nicht um eine Zersiedelung der Landschaft, sondern um eine maßvolle Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur. Der dörfliche Charakter wird durch die o.g. großzügigen Festsetzungen berücksichtigt und ergänzt. Auf die Bebauung einzelner Baulücken hat die Gemeinde kaum Einfluß, da die Grundstücke im privaten Eigentum sind und es daher den Eigentümern selber obliegt, ob sie die Grundstücke bebauen wollen oder nicht. Der Anregung wird nicht nachgekommen. Die Gemeinde Rastede ist nach umfassender Abwägung und Überprüfung der vorgebrachten Anregungen zu dem Ergebnis gekommen, die Planunterlagen nicht abzuändern.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
10	Interessengemeinschaft Hankhausen Unterschriftenliste (143 Unterschriften) 11.12.2007	Hiermit übergeben wir Ihnen zum Bebauungsplan Nr. 87 eine Unterschriftenliste der Interessengemeinschaft Hankhausen. Unsere Gemeinschaft richtet sich gegen den in seiner jetzigen Form bestehenden Bebauungsplan Nr. 87. Die Unterzeichner dieser Listen stellen sich ausdrücklich hinter die Interessengemeinschaft und wollen mit ihrer Unterschrift ihr Veto gegen diesen Bebauungsplan dokumentieren. Die hohe Anzahl der Unterschriften, wobei der Großteil der Unterzeichner aus Hankhausen stammen und direkt oder indirekt betroffen sind, geben Ausdruck über die Ablehnung des Bebauungsplanes. Im folgenden möchten wir Ihnen die Hauptargumente kurz darlegen: Eine Ausweisung der geplanten Baufläche mit 12 – 13 Baugrundstücken zerstört den dörflichen Charakter von Hankhausen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planungen berücksichtigen in besonderem Maße den dörflichen Charakter von Hankhausen II durch einen Verzicht auf eine verdichtete Bebauung. Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 750 qm, eine Grundflächenzahl von 0,25 und eine maximal eingeschossige Bauweise festgesetzt. Insofern wird der vorhandene dörfliche Charakter der Ortslage berücksichtigt und auch im Plangebiet weiter fortgeführt. Das geplante Baugebiet passt sich damit in die bestehende Struktur der Ortslage ein. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 3 Personen ergeben sich bei 13 Bauplätzen 39 zusätzliche Bewohner in Hankhausen II. Das entspricht bei gegenwärtig 378 Einwohnern in der Ortschaft Hankhausen II einer Zunahme von ca. 10 %. Dabei ist zusätzlich noch zu berücksichtigen, dass Einwohner der Ortschaft Bauplätze nachfragen werden, so dass die tatsächliche Zunahme geringer ausfallen wird. Es handelt sich daher insgesamt um eine angepasste Bebauung.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Interessengemeinschaft Hankhausen	Durch die hohe Bauverdichtung entsteht eine Splittersiedlung die im Gegensatz zur jetzt vorhandenen Struktur das typische Bild unseres Dorfes zerstört. Wir haben in der Gemeinde Rastede 3 Kernzentren: Rastede, Lehmden und Wahnbek, die vorrangig mit Bauflächen ausgewiesen werden sollten. Hierbei sei angemerkt, dass schon jetzt eine erhebliche Anzahl von Wohneinheiten in den Kerngebieten leer stehen und zum Verkauf bzw. zum Vermieten angeboten werden. Gleichzeitig ist festzustellen, dass das Bauvolumen insgesamt rückläufig ist. Sehr deutlich ist dies südlich Schlosspark zu erkennen. Dort befindet sich die Bauphase noch im ersten Bauabschnitt. Es bleibt abzuwarten, ob hier die Veräußerung der Grundstücke auf "Erbpacht" positive Signale aufzeigt. Aber auch in anderen Ortsteilen und deren Baugebieten stehen noch Grundstücke frei. Hiermit kommen wir dann auch zu der Konkurrenzsituation südlich Schlosspark. Eine Bebauung in Hankhausen steht in direkter Konkurrenz zum Baugebiet südlich Schlosspark. Dies wird noch dadurch forciert, dass es einem privaten Investor ermöglicht wird, den Kauf und Verkauf sowie die Bebauung durchzuführen. Wie will die Gemeinde noch vorhandene und nicht verbaute Baugrundstücke in den eigenen Baugebieten veräußern, wenn sie parallel einem Investor das Zepter in die Hand gibt. Hiermit werden doch Verkäufe von gemeindeeigenen Grundstücken erheblich erschwert.	Mit der vorliegenden Planung wird die Siedlungslage von Hankhausen II arrondiert. Sowohl nördlich des Loyer Weges als auch südwestlich des Denkmalsweges ist bereits eine Bebauung vorhanden. Auch südlich besteht bereits eine landwirtschaftliche Hofstelle. Durch die geplante Bebauung würde quasi eine Lücke im städtebaulichen Kontext geschlossen. Die geplante Bebauung fügt sich in die bestehende Struktur ein. Das Entstehen einer Splittersiedlung ist daher nicht zu befürchten. Die vorrangige Berücksichtigung von Rastede, Lehmden und Wahnbek kann im Umkehrschluß aber nicht bedeuten, auf die Bebauung in den übrigen Ortslagen zu verzichten. Für gesamte Entwicklung der Gemeinde ist es wichtig, einer Überalterung in den alten Ortslagen wie Hankhausen vorzubeugen. Auch der jüngeren Generation muß eine Perspektive für ein Verbleiben in der alten Ortslage geboten werden. Nur eine Einwohnerstruktur, die alle Altersgruppen beinhaltet, ermöglicht ein lebendiges und zukunftsweisendes Dorfgemeinschafts- und Vereinsleben. Um die nachwachsende Generation in der Ortschaft Hankhausen halten zu können, ist die Schaffung von Wohngrundstücken ein wichtiger Faktor. Vor diesem Hintergrund erachtet es die Gemeinde Rastede als sinnvoll, Baugrundstücke in einem moderaten Umfang unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Struktur zur Verfügung zu stellen. Die in den Kerngebieten angebotenen Wohneinheiten bedienen eine andere Klientel als das geplante Baugebiet. Das geplante Baugebiet ist in besonderem Maße auf Personen zugeschnitten, die in einer dörflich geprägten Umgebung und angrenzender freier Landschaft leben wollen. In Deutschland ist zwar insgesamt ein rückläufiges Bauvolumen zu verzeichnen, in attraktiven Gemeinden, wie Rastede und Städten ist diese Tendenz aber nicht festzustellen. In diesen Gemeinden stagniert das Bauvolumen zumeist auf hohem Niveau. In Rastede ist derzeit eine große Nachfrage nach Grundstücken des ersten Bauabschnittes im Baugebiet „Südlich Schlosspark“ zu verzeichnen. Ca. 70 % der Grundstücke sind bereits verkauft (Stand: Mai 2008). Außerdem ist zu berücksichtigen, dass das Baugebiet in Hankhausen II als Ergänzung und Abrundung des gemeindlichen Angebotes an Grundstücken zu sehen ist, nicht aber als unmittelbare Konkurrenz. Das Plangebiet in Hankhausen II weist einen besonderen Charakter auf, der sich deutlich von dem des Plangebietes „Südlich des Schlossparks“ unterscheidet und demnach - wie zuvor ausgeführt - auch eine gänzlich andere Nachfrage bedient. Die Grundstücksgeschäfte sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Aufgrund der Besonderheit dieses Baugebietes in Hankhausen II ist jedoch davon auszugehen, dass hier eine andere Nachfrage bedient werden kann und die Vermarktung des Baugebietes Südlich Schloßpark damit nicht tangiert wird.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Interessengemeinschaft Hankhausen	Einen gravierenden negativen Einfluss auf die Lebensqualität wären mit der Genehmigung für die jetzigen Bewohner von Hankhausen zu befürchten. Die meisten der hier lebenden Bürger wohnen seit vielen Jahren hier, einige bereits über mehrere Generationen. Hierfür haben sie sich sehr bewusst entschieden. Die Ursprünglichkeit des Dorf- und Landlebens mit seiner eigenen sozialen Prägung, die Weitläufigkeit des Landschaftsbildes mit den unterschiedlichen Sichtachsen auf Wiesen, Äcker und Wäldern macht es zu etwas besonderen. Ein zu massiver Eingriff ins Landschaftsbild zerstört somit die Lebensqualität der jetzigen Anwohner und könnte gegebenenfalls bis zur Abwanderung von Bürgern aus der Gemeinde führen. Des weiteren ist zu befürchten, dass hier durch den Bauträger eine wohnbauliche Monokultur geschaffen wird. Wer Interesse hat, kann in Metjendorf das Ergebnis für die Bautätigkeiten der Fa. Kuhlmann sehen. Überwiegend Doppelhäuser im gleichen Baustil prägen das Bild. So etwas hier in Hankhausen? Ist das von der Gemeinde wirklich gewollt? Es wäre eine Verunstaltung unseres Dorfes. Wir vernichten hier einen einmalig schönen Lebensraum um den uns andere Gemeinden beneiden und weshalb viele Menschen hier im Residenzort Rastede ihren Urlaub verbringen und Erholung suchen. Zu einem unserer Meinung nach vorhandenen Widerspruch bitten wir die Gemeinde um Erklärung. Zum einen wird im schriftlichen Teil der Baubegründung des Bebauungsplanes davon gesprochen; ich zitiere: "Gleichzeitig soll mit der Ausweisung des Baugebietes eine Überalterung der Einwohnerstruktur in Hankhausen vorgebeugt werden und auch der jüngeren Generation eine Perspektive für ein Verbleiben in der alten Ortslage geboten werden. Nur eine Einwohnerstruktur, die alle Altersgruppen beinhaltet, ermöglicht ein lebendiges und zukunftsweisendes Dorfgemeinschafts- und Vereinsleben. Um die nachwachsenden Generation in der Ortschaft Hankhausen halten zu können, ist die Schaffung von Wohngrundstücken ein wichtiger Faktor. Vor diesem Hintergrund erachtet es die Gemeinde Rastede als sinnvoll, Baugrundstücke in einem moderaten Umfang unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Struktur zur Verfügung zu stellen." Zitat Ende Zum anderen aber öffentlich über die Bereitstellung von Grundstücken für Neubürger mitgeteilt. Die Baubegründung des Bebauungsplanes ist doch zweifelsfrei die Legitimation dieser Maßnahme.	Die angesprochene soziale Prägung wird ja gerade dort gefährdet, wo keine jüngere Generation nachwächst. Um dieses zu verhindern, werden Grundstücke ausgewiesen, die gerade bei der jüngeren Generation nachgefragt werden. Das Orts- und Landschaftsbild wird außerdem durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt, da die Siedlungsstruktur der Umgebung angepasst ist und die randlichen Bäume erhalten bleiben. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die getroffenen textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften lassen den erforderlichen Gestaltungsspielraum zu, ohne die regionstypischen Baumerkmale zu vernachlässigen. Doppelhäuser sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig. Es handelt sich um maßvolle und moderate Bebauung in einem Bereich, der bereits von Siedlungsstrukturen umgeben ist. Es werden der örtlichen Situation angepasste textliche Festsetzungen getroffen. Eine Verunstaltung des Gebietes oder gar des Dorfes ist daher nicht zu befürchten. Auch der Tourismus wird durch die vorliegende Planung in keiner Weise tangiert. Das Baugebiet soll in erster Linie der örtlichen Nachfrage dienen, darüber hinaus wird es aber auch nicht für sinnvoll erachtet, eine Nachfrage von außerhalb von vornherein strikt auszuschließen.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Interessengemeinschaft Hankhausen	Für unser Empfinden muss dieser auch somit eingehalten werden und der nachrückenden Generation bauwilliger und ortsansässiger Bürger primär zur Verfügung gestellt werden. Als Beispiel für die öffentliche Darlegung von Seiten der Gemeinde verweisen wir auf den Artikel in der NWZ vom 25.10.20007 in der die Bereitstellung von Grundstücken für Neubürger angekündigt wird. Ein weiterer Punkt beinhaltet die Kosten für die Instandhaltung der Straße nach den Baumaßnahmen. Der Schwerlastverkehr würde hier die Straßen überdurchschnittlich belasten, gegebenenfalls mit der Folge einer anschließenden notwendigen Sanierung. Gleichzeitig stellt sich die Frage, ob die vorhandenen Abwässersysteme ausreichend dimensioniert sind oder ob eine Anpassung geplant ist. Ein zusätzlicher Aspekt wäre gegebenenfalls eine notwendige Straßenbeleuchtung. Sollte es zu einer Bebauung mit geringeren Bauvolumen kommen, wer ist für diese Kosten zuständig? Würden die durch die Fa. Kuhlmann getragen? Oder werden in zeitlichen Abstand diese Maßnahmen durchgeführt und die Kosten auf die Anrainer umgelegt? Hier sehen wir eindeutig die Fa. Kuhlmann als Verursacher in der Verpflichtung, alle Kosten die im Zusammenhang mit der Bebauung stehen, zu hundert Prozent zu übernehmen. Eine Kostenübernahmeverpflichtung muss in schriftlicher Vertragsform allen Betroffenen ausgehändigt werden. Am Hardenkamp befinden sich im Moment im Rahmen von Lückenerschließungen mehrere Bauvorhaben. Die Seitenstreifen befinden sich in einem desolaten Zustand und sind nicht mehr befahrbar. Ein Ausweichen entgegenkommender Fahrzeuge ist nicht möglich. Insbesondere Fußgänger und Radfahrer sind in diesem Engpass hochgradig durch überholende Kraftfahrzeuge gefährdet, da diese Fahrzeuge hier den Mindestabstand deutlich unterschreiten. Dies potenziert sich natürlich noch dahingehend, dass durch Schließung der Buchenstraße ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den oben genannten Straßen festzustellen ist. Da der Denkmalsweg bzw. der Loyer Weg ebenfalls zu den Ausweichstraßen zählen, ist anzunehmen, dass diese Zustände während und nach den Bautätigkeiten ebenfalls in dieser Heftigkeit auftreten.	Zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde erfolgt im weiteren Verfahren eine vertragliche Regelung des Baustellenverkehrs und der Kostenübernahme. Die Abwasserentsorgung kann durch Einleitung in die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation mit Ableitung in die Kläranlage erfolgen. Die Straßenbeleuchtung ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde erfolgt im weiteren Verfahren eine vertragliche Regelung der Kostenübernahme. Zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde erfolgt im weiteren Verfahren eine vertragliche Regelung. Die Bebauung Am Hardenkamp ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Die Führung des Baustellenverkehrs ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Interessengemeinschaft Hankhausen	Wir sind für Zukunft, für Innovationen, für die aktive Fortgestaltung unserer Gemeinde mit dem Ziel auch unseren Kindern ein attraktiven lebens- und liebenswerten Ort zu erhalten. Einen Ort, in dem man gerne lebt und in dem man sich wohl fühlt. Eine maßvolle Weiterentwicklung der städtebaulichen Maßnahmen und eine mit Augenmaß umzusetzende Bebauung in den Außenbereichen, wie zum Beispiel durch Lückenbebauung, begrüßen wir ausdrücklich. Die Unterzeichner der Unterschriftenliste und wir, die Interessengemeinschaft Hankhausen, lehnen dieses Vorhaben ab. Wir appellieren an alle Ratsmitglieder, uns zu unterstützen und dieses Vorhaben nicht umzusetzen. Wir danken Ihnen für die Möglichkeit, uns hier darstellen zu dürfen und hoffen auf ein für uns positives Ergebnis. Anlage: Unterschriftenliste Text: Unterschriftenaktion In Verbindung mit dem Bebauungsplan 87 "Wohngebiet Hankhausen" soll ein Neubaugebiet mit etwa 12 – 13 Wohneinheiten in Hankhausen II entstehen: Somit wäre die Häuseranzahl unseres Dorfes um 48 % gesteigert. Wir, die Unterzeichner, befürchten, dass damit der dörfliche Charakter der Bauernschaft Hankhausen II verloren geht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Schließung von Baulücken hat die Gemeinde keinen direkten Einfluß, da sich die Grundstücke in privaten Eigentum befinden.
11	Familie Erwin Mehl Denkmalsweg 10 26180 Rastede 21.11.2007	Gegen die Wohnbebauung in Hankhausen ,Bebauungsplan 87, zwischen Loyer Weg und Denkmalsweg haben wir Bedenken. Begründung: Der jetzt bestehende dörfliche Charakter Hankhausens und das Landschaftsbild werden durch die geplante Bebauung stark beeinträchtigt.	Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine maßvolle Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 3 Personen ergeben sich bei 13 Bauplätzen 39 zusätzliche Bewohner in Hankhausen II. Das entspricht bei gegenwärtig 378 Einwohnern in der Ortschaft Hankhausen II einer Zunahme von ca. 10 %. Unter quantitativen Gesichtspunkten handelt sich daher insgesamt um eine angepasste Bebauung. Auch qualitativ fügt sich Planung durch die entsprechenden Festsetzungen (Grundflächenzahl 0,25, eingeschossige Bauweise, Mindestgrundstücksgröße 750 qm) in die Umgebung des Plangebietes ein. Der dörfliche Charakter der Bauernschaft wird daher nicht zerstört. Das Orts- und Landschaftsbild wird außerdem durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt, da die Siedlungsstruktur der Umgebung angepasst ist und die randlichen Bäume erhalten bleiben.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Familie Erwin Mehl	Durch Schließung der Buchenstraße sind die Straßen Heidkamp, Hardenkamp und Denkmalsweg für Autos kaum noch befahrbar. Durch die Bebauung von so vielen Häusern würden die Straßen noch mehr beansprucht. Wir haben ein Foto vom Hardenkamp beigelegt, das die schlechten Straßenverhältnisse dokumentiert. Außerdem können wir nicht verstehen, dass man unnötig die Natur zerstört, wenn keine 300 Meter entfernt ein anderes Baugebiet mit so vielen freien Bauplätzen vorhanden ist.	Für das Plangebiet ergibt sich folgende rechnerische zusätzliche Verkehrsbelastung: Anzahl der Grundstücke/ EFH bei 1 Wohneinheit je Einzelhaus: 13 Wohneinheiten bei 5 Fahrzeugbewegungen / WE / Tag: 65 Fahrzeugbewegungen pro Tag Damit ergeben sich 65 Fahrzeugbewegungen pro Tag, die durch den Loyer Weg und den Denkmalsweg problemlos aufgenommen werden können. Diese 65 Fahrzeugbewegungen verstreuen sich mit zunehmender Entfernung zum Plangebiet auf dem Verkehrsstraßennetz, so dass weder die Straße Heidkamp noch der Hardenkamp mit den 65 Fahrzeugbewegungen belastet sein wird. Die genannten Straßen sind grundsätzlich geeignet, zusätzliche Verkehre im geringem Ausmaß aufzunehmen. Die Belange des Verkehrs können damit ausreichend berücksichtigt werden. Die Schließung der Buchenstraße ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Es ist derzeit eine große Nachfrage nach Grundstücken des ersten Bauabschnittes im Baugebiet „Südlich Schlosspark“ zu verzeichnen. Ca. 70 % der Grundstücke sind bereits verkauft (Stand: Mai 2008). Außerdem ist zu berücksichtigen, dass das Baugebiet in Hankhausen II als Ergänzung und Abrundung des gemeindlichen Angebotes an Grundstücken zu sehen ist, nicht aber als unmittelbare Konkurrenz. Das Plangebiet in Hankhausen II weist einen besonderen Charakter auf, der sich deutlich von dem des Plangebietes „Südlich des Schlossparks“ unterscheidet und demnach auch eine gänzlich andere Nachfrage bedient. Die Ortschaft Hankhausen II ist ländlich strukturiert und weist keine städtischen Strukturen auf. Die Qualität liegt in der umgebenden, abwechslungsreichen und reichlich strukturierten Landschaft. Dementsprechend werden die Grundstücke auch von Personen nachgefragt werden, die Wert auf eine besonders ruhige und beschauliche Lage ihres Wohnstandortes legen. Eine unmittelbare Konkurrenzsituation ist daher nicht festzustellen.
12	Udo Frigger Am Hardenkamp 48 26180 Rastede 22.11.2007	Ich lege hiermit Widerspruch gegen den Ratsbeschluss und den entsprechenden Beschluss des Bauausschusses ein, am Denkmalsweg in Hankhausen ein neues Baugebiet auszuweisen und ich widerspreche vorsorglich allen damit in Verbindung stehenden weiteren Beschlüssen von Ausschüssen und dem Gemeinderat der Gemeinde Rastede. Die detaillierte Begründung dieses Widerspruches erfolgt im weiteren Verlauf des hiermit eingeleiteten Formalverfahrens, einschließlich gerichtlicher Abschnitte. Einige der Hauptgründe dieses Widerspruches seien hier bereits erwähnt:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Udo Frigger	1. Der dörfliche Charakter wird beeinträchtigt. 2. Gewachsene und schützenswerte Strukturen in Rastede werden fortlaufend zerstört. 3. Die große Mehrheit der Anwohner und umliegenden Einwohner sind dagegen. 4. Mangelnde Sorgfaltspflicht der Mitwirkungs- und Entscheidungsorgane in Rat und Verwaltung der Gemeinde. 5. Haftungsausschluss für Gewährleistungs- und Folgeschäden sowohl bei den Beschluss tragenden Personen, als auch bei den beteiligten Verwaltungsvertretern. 6. Vorhandene und bislang bei weitem nicht ausgeschöpfte ausgewiesene Baugebiete (Südlicher Schlosspark, Loy, u.a.).	Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine maßvolle Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 3 Personen ergeben sich bei 13 Bauplätzen 39 zusätzliche Bewohner in Hankhausen II. Das entspricht bei gegenwärtig 378 Einwohnern in der Ortschaft Hankhausen II einer Zunahme von ca. 10 %. Unter quantitativen Gesichtspunkten handelt sich daher insgesamt um eine angepasste Bebauung. Auch qualitativ fügt sich Planung durch die entsprechenden Festsetzungen (Grundflächenzahl 0,25, eingeschossige Bauweise, Mindestgrundstücksgröße 750 qm) in die Umgebung des Plangebietes ein. Der dörfliche Charakter der Bauernschaft wird daher nicht beeinträchtigt. Die Qualitätsmerkmale der vorhandenen bebauten Strukturen werden durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften aufgenommen und auch für das Plangebiet festgesetzt, so dass von einer Überprägung der bestehenden Strukturen durch die zu erwartenden Bebauungen im Plangebiet nicht ausgegangen werden kann. Die Einwohner haben die Möglichkeit, ihre Interessen und Belange im Zuge der Beteiligungsverfahren zu diesem Bebauungsplan vorzubringen. Über die vorgebrachten Anregungen entscheiden die zuständigen politischen Gremien. Dabei werden alle vorliegenden privaten und öffentlichen Belange in die Abwägung eingestellt. Das entscheidende Argument für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die vorhandene hohe Nachfrage nach Bauland einerseits und die Notwendigkeit, Bauland für die nachwachsende Generation bereitzuhalten, um einer Überalterung gerade des eher ländlich strukturierten Ortsteiles entgegenzuwirken. Die zuständigen politischen Gremien entscheiden nach umfassender Beratung und Abwägung aller vorliegenden Argumente. Fragen der Haftung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Es ist derzeit eine große Nachfrage nach Grundstücken des ersten Bauabschnittes im Baugebiet „Südlich Schlosspark“ zu verzeichnen. Ca. 70 % der Grundstücke sind bereits verkauft (Stand: Mai 2008). Außerdem ist zu berücksichtigen, dass das Baugebiet in Hankhausen II als Ergänzung und Abrundung des gemeindlichen Angebotes an Grundstücken zu sehen ist, nicht aber als unmittelbare Konkurrenz. Das Plangebiet in Hankhausen II weist einen besonderen Charakter auf, der sich deutlich von dem des Plangebietes „Südlich des Schlossparks“ unterscheidet und demnach auch eine gänzlich andere Nachfrage bedient. Die Ortschaft Hankhausen II ist ländlich strukturiert und weist keine städtischen Strukturen auf. Die Qualität liegt in der umgebenden, abwechslungsreichen und reichlich strukturierten Landschaft. Dementsprechend werden die Grundstücke auch von Personen nachgefragt werden, die Wert auf eine besonders ruhige und beschauliche Lage ihres Wohnstandortes legen. Eine unmittelbare Konkurrenzsituation ist daher nicht festzustellen.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Udo Frigger	7. Beeinträchtigung von Umweltschutzbelangen. 8. Damit einhergehende Veruntreuung öffentlicher Gelder und von Gemeindeeigentum.	Es wurde ein Umweltbericht erstellt. Die Belange von Natur und Landschaft wurden im Rahmen des Umweltberichtes erhoben und in die Bilanzierung eingestellt. Die Auswirkungen der Planung bestehen durch den Entfall landwirtschaftlicher Fläche und ihres Biotopverbundpotentials und durch die zusätzliche Neuversiegelung von Grundflächen, so dass hier Bodenfunktionen komplett entfallen. Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind der Erhalt der Bäume, eine niedrige Grundflächenzahl und eine Einschränkung der Überschreitung festgesetzt. Weiterhin ist zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen vom Loyer Weg festgesetzt, dass durch entsprechende Außenbauteile Schall-Dämmmaße einzuhalten sind. Ein vollständiger Ausgleich wird durch diese Maßnahmen nicht erreicht, so dass außergebietliche Flächen in Anspruch genommen werden. Bei ihrer Abwägung ist die Gemeinde Rastede unter Berücksichtigung der o.g. Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu dem Ergebnis gekommen, der Entwicklung des Wohngebietes Priorität einzuräumen und die Belange von Natur und Landschaft zurückzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da eine hohe Nachfrage nach Bauland vorhanden ist und Bauland für die nachwachsende Generation bereitzuhalten ist, um einer Überalterung gerade des eher ländlich strukturierten Ortsteiles entgegenzuwirken. Eine Veruntreuung öffentlicher Gelder ist daher eine nicht nachzuvollziehende Unterstellung.
13	Annelie Bruns Oldenburger Straße 141 26180 Rastede 23.11.2007	Aus der Presse habe ich entnommen, dass eine weitere Bebauung in Hankhausen geplant ist. Ist es wirklich im Sinne der Gemeinde und seinen Anwohnern, dass kleinere „Vororte“ wie Loy, Hankhausen, Leuchtenburg, Nuttel, Kleibrok usw. immer weiter zusammenwachsen?! Wäre es nicht für alle schöner, die Eigenständigkeit auch durch eine räumliche Trennung zu wahren?! Aus diesem Grund spreche ich mich gegen die geplante Bebauung aus.	Die Eigenständigkeit von Hankhausen wird durch die Planung nicht tangiert. Es handelt sich um ein Plangebiet, das bereits von Siedlungsstrukturen umgeben ist und nicht über den bestehenden Siedlungsrand hinausgeht. Ein Zusammenwachsen von Ortschaften durch das Plangebiet ist daher nicht erkennbar.
14	Ulf Hoffmann Ingrid Honsdorf Denkmalsweg 10a 26180 Rastede 22.11.2007	1. In Verbindung zum Bebauungsplan 87 in Hankhausen möchten wir hiermit unseren Einspruch erklären. Hierzu veranlasst sehen wir uns aus folgenden Punkten: Eine so erheblich verplante Verdichtung der Bebauung widerspricht dem dörflichen Charakter von Hankhausen. Spricht man seitens der Gemeinde von einem „moderaten Umfang“ und beschließt eine Bebauung von 12 -13 Wohneinheiten zuzulassen, so entspricht dies eine Steigerung, im Bereich des Denkmalsweges, um ca. 48 %. Für uns steht dies konträr zu einem moderaten Verhältnis. Eine Bebauung möchten wir gerne zustimmen, jedoch nicht über eine Anzahl von 5 bis 6 Wohneinheiten hinaus.	Die Planungen berücksichtigen in besonderem Maße die Lage in Hankhausen II durch einen Verzicht auf eine verdichtete Bebauung. Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 750 qm, eine Grundflächenzahl von 0,25 und eine maximal eingeschossige Bauweise festgesetzt. Insofern wird der vorhandene dörfliche Charakter der Ortslage berücksichtigt und auch im Plangebiet weiter fortgeführt. Das geplante Baugebiet passt sich damit in die bestehende Struktur der Ortslage ein. Bei einer Beurteilung des Bebauungsumfanges ist die gesamte Ortslage zu betrachten und nicht der Fokus auf einen geringen Teil des Ortslage am Denkmalsweg zu legen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 3 Personen ergeben sich bei 13 Bauplätzen 39 zusätzliche Bewohner in Hankhausen II. Das entspricht bei gegenwärtig 378 Einwohnern in der Ortschaft Hankhausen II einer Zunahme von ca. 10 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Einwohner der Ortschaft Bauplätze nachfragen werden, so dass die tatsächliche Zunahme geringer ausfallen wird. Es handelt sich daher insgesamt um eine angepasste Bebauung.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Ulf Hoffmann	2. Dieses Baugebiet steht in Konkurrenz zum Baugebiet „Südlich Schlosspark“. Nach unseren Informationen geht die Bebauung und der Verkauf der Grundstücke im ersten Bauabschnitt südlich Schlosspark nur schleppend voran. Wird jetzt parallel ein neues Baugebiet geschaffen, indem die Gemeinde nicht als Verkäufer auftritt, ist mit weiter zunehmenden Vermarktungsschwierigkeiten zu rechnen. Zweifelsfrei ist, dass das Bauvolumen auch in naher Zukunft insgesamt rückläufig ist. 3. Bisher unklar ist Kostenverteilung für die jetzigen Anwohner für Bauaktivitäten, die mit der Erschließung, Bebauung und der Unterhaltung des Baugebietes (Anpassung des Abwassersystems, Straßensanierung etc.) entstehen.	Es ist derzeit eine große Nachfrage nach Grundstücken des ersten Bauabschnittes im Baugebiet „Südlich Schlosspark“ zu verzeichnen. Ca. 70 % der Grundstücke sind bereits verkauft (Stand: Mai 2008). Außerdem ist zu berücksichtigen, dass das Baugebiet in Hankhausen II als Ergänzung und Abrundung des gemeindlichen Angebotes an Grundstücken zu sehen ist, nicht aber als unmittelbare Konkurrenz. Das Plangebiet in Hankhausen II weist einen besonderen Charakter auf, der sich deutlich von dem des Plangebietes „Südlich des Schlossparks“ unterscheidet und demnach auch eine gänzlich andere Nachfrage bedient. Die Ortschaft Hankhausen II ist ländlich strukturiert und weist keine städtischen Strukturen auf. Die Qualität liegt in der umgebenden, abwechslungsreichen und reichlich strukturierten Landschaft. Dementsprechend werden die Grundstücke auch von Personen nachgefragt werden, die Wert auf eine besonders ruhige und beschauliche Lage ihres Wohnstandortes legen. Eine unmittelbare Konkurrenzsituation ist daher nicht festzustellen. Zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde erfolgt im weiteren Verfahren eine vertragliche Regelung des Baustellenverkehrs und der Kostenübernahme.