

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Einladung

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich

Sitzungstermin: Montag, 26.05.2008, 16:00 Uhr

Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses, Sophienstraße 27, 26180 Rastede

Rastede, den 15.05.2008

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 07.04.2008
- TOP 4 39. Änderung des Flächennutzungsplanes - Wohnbaugebiet Hankhausen
Vorlage: 2007/259
- TOP 5 Aufstellung Bebauungsplan 87 - Wohnbaugebiet Hankhausen
Vorlage: 2007/258
- TOP 6 Umlegungsbeschluss; hier: Einleitung eines vereinfachten Umlegungsverfahrens gem. §§ 80 ff Baugesetzbuch (BauGB)
Vorlage: 2008/066
- TOP 7 Aufstellung Bebauungsplan 63 F - Wahnbek - Hohe Brink
Vorlage: 2008/077
- TOP 8 Straßenbenennung im Bebauungsplan 63 F-Wahnbek-Hohe Brink
Vorlage: 2008/046
- TOP 9 Inwertsetzung Denkmalsplatz
Vorlage: 2008/032

- TOP 10** Einrichtung von befestigten Parkflächen zwischen Bahnhof und Raiffeisenstraße
Vorlage: 2008/076
- TOP 11** Ortsbildverschönerung - Parkplatzgelände bei den Sporthallen an der Feldbreite, Antrag der CDU-Fraktion vom 31.03.2008
Vorlage: 2008/070
- TOP 12** "Förderung junger Familien zum Erwerb von Altimmobilien"; Antrag Bündnis 90/Die Grünen
Vorlage: 2008/036
- TOP 13** Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung
gez. Henkel
Erster Gemeinderat

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2007/259

freigegeben am 21.11.2007

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Guido Zech

Datum: 08.05.2008

39. Änderung des Flächennutzungsplanes - Wohnbaugebiet Hankhausen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.05.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	03.06.2008	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes (39. Änderung des Flächennutzungsplanes – Wohnbaugebiet Hankhausen) nebst Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 26.05.2008 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Umweltbericht wird zugestimmt.
4. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 02.10.2007 (siehe Vorlage 2007/182) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 beschlossen. Die Auslegung fand in der Zeit vom 22.10. bis 23.11.2007 statt. Gleichzeitig wurden auch die Behörden beteiligt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gab es keine wesentlichen Stellungnahmen.

Seitens der Öffentlichkeit haben sich eine Vielzahl von Bürgerinnen und Bürgern, teilweise aus der unmittelbaren Nachbarschaft, teilweise aber auch weit darüber hinaus, zu der Vorentwurfsplanung, vornehmlich zur Aufstellung des Bebauungsplanes 87 geäußert.

Bezüglich der 39. Flächennutzungsplanänderung ist als wesentliche Stellungnahme die des Herrn Richard Maas zu nennen, der die Aufnahme seines am Denkmalsweg gelegenen Grundstückes in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wünscht.

Die Verwaltung schlägt vor, diesen Wunsch abzulehnen, da die Einbeziehung dieses Grundstückes keinen einheitlichen Ortsrand schaffen, sondern gleichsam einen Dorn in die freie Natur und Landschaft treiben würde.

Weitere wesentliche Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange können nunmehr unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge durchgeführt werden.

Hinsichtlich des parallel noch durchzuführenden Umlegungsverfahrens wird auf die Vorlage 2008/066 verwiesen.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 17.09.07 VA 02.10.07	22.10.07- 23.11.07	17.06.08-17.07.08	Ratssitzung am N.N. (gleichzeitig ggfls. mit dem Abschluss des Umlegungs- verfahrens)

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung



Gemeinde Rastede: 39. Änderung des Flächennutzungsplanes

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	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 23.11.2007	Ich habe gegen diese Planung keine Bedenken, sofern meine Anregungen zum parallelen qualifizierten Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 87) aus naturschutzfachlicher und städtebaulicher Sicht in der weiteren Planung berücksichtigt werden. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB habe ich keine weiteren Hinweise.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan vom Landkreis vorgebrachten Anregungen werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens abgewogen. Die Ergebnisse dieses Abwägungsprozesses haben keine Auswirkungen auf diese Flächennutzungsplanänderung.
2	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 22.11.2007	<p>Gegen die vorgesehene 39. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens der Archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken, da direkt aus dem Plangebiet nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt sind. Derartige Fundstellen sind jedoch oberirdisch zum allergrößten Teil nicht sichtbar und deshalb nicht bekannt.</p> <p>Auf die Möglichkeit der Zerstörung solcher Kulturdenkmale sollte deshalb im 1. Teil der Begründung unter Punkt 3.2.7 und im Umweltbericht unter Punkt 2.3.5 hingewiesen werden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.</p> <p>Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Die genannten Kapitel werden entsprechend ergänzt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 16.11.2007	<p>Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht Meppen wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>In unmittelbarer Nähe zum bzw. durch das Plangebiet verläuft eine Erdgashochdruckleitung der EWE AG, Postfach 25 40, 26015 Oldenburg.</p> <p>Bei dieser Leitung ist ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tief wurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten.</p> <p>Bitte beteiligen Sie das Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken sind aus der Zuständigkeit unseres Hauses nicht vorzubringen.</p>	<p>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.</p> <p><i>Abwägung zur Stellungnahme der EWE AG:</i></p> <p><i>Der Anregung wird nachgekommen. Die Planunterlagen werden um einen Hinweis auf die Leitung und die Schutzstreifen ergänzt.</i></p>
4	VBN Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen 15.11.2007	<p>Grundsätzlich haben wir keine Einwände in Bezug auf die oben genannten Planungen.</p> <p>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.</p>	<p>Der Anregung wird nachgekommen. Die Begründung wird um die vorgebrachten Hinweise ergänzt.</p>
5	Zentrale Polizeidirektion Tannenbergallee 11 30163 Hannover 14.11.2007	<p>Die alliierten Luftbilder wurden auf Ihren Antrag hin ausgewertet.</p> <p>Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches (siehe Vermerk Kartenunterlage),</p> <p>Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken.</p> <p>Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die Ausführungen und die Hinweise ergänzt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	OOVV Georgstraße 4 26919 Brake 25.10.2007	<p>Im Bereich des oben genannten Flächennutzungsplanes befinden sich Versorgungsleitungen des OOVV.</p> <p>Bei der obengenannten Maßnahme ist auf unsere Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen. Versorgungsleitungen dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in den Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Die Vorschriften des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 und der DIN 1998 Punkt 5 sind zu beachten.</p> <p>Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die vorhandenen Versorgungsanlagen des OOVV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir gegen die oben genannte Änderung keine Bedenken.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Telefon 04488/845211, in der Örtlichkeit an.</p>	Die Leitungen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes, innerhalb der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Ein Hinweis auf die Leitungen wird in die Begründung aufgenommen.
7	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 23.10.2007	<p>Gegen die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg keine Bedenken.</p> <p>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.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. <p>Die Begründung wird in Kapitel 4.2.5 und im Umweltbericht um folgende Aussagen ergänzt: Für das Plangebiet ergibt sich folgende rechnerische zusätzliche Verkehrsbelastung:</p> <p>Anzahl der Grundstücke/ EFH bei 1 Wohneinheit je Einzelhaus: 13 Wohneinheiten bei 5 Fahrzeugbewegungen / WE / Tag: 65 Fahrzeugbewegungen pro Tag</p> <p>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.</p> <p>Der Umweltbericht wird um die betriebsbedingten Auswirkungen des Verkehrsaufkommens ergänzt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
8	EWE Netz GmbH Netzregion Oldenburg/Varel Donnerschweer Straße 22-26 26123 Oldenburg 19.11.2007	<p>Vielen Dank für Ihre Information zu dem oben genannten Vorhaben.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Eiting, Telefon (0441) 99 95-241 gerne zur Verfügung.</p>	Der Anregung wird nachgekommen. Die Planunterlagen werden um einen Hinweis auf die Leitung und die Schutzstreifen ergänzt.
9	Stadt Oldenburg Amt für Stadtplanung und Geoinformation Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung Industriestraße 1 26121 Oldenburg 20.11.2007	<p>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.</p> <p>Zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird von der Stadt Oldenburg im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme abgegeben:</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Stadt Oldenburg	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Zudem berücksichtigt die Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede nicht die Ziele der Landesplanung, nach denen in Ordnungsräumen die Siedlungsentwicklung vorrangig auf zentralörtliche Standorte auszurichten sind.</p>	<p>Die Bedenken werden von der Gemeinde Rastede nicht geteilt. Die Gemeinde Rastede konzentriert ihre Siedlungsentwicklung auch vorrangig auf den Hauptort Rastede, der im RROP des Landkreises Ammerland 1996 als Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie auf die Ortsteile Wahnbek und Hahn-Lehmden, die als Grundzentren mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt sind. Damit setzt sie die landesplanerischen Ziele um, wonach die Siedlungsentwicklung vorrangig auf zentralörtliche Standorte auszurichten ist. Diese vorrangige Berücksichtigung des Hauptortes Rastede und der Grundzentren Wahnbek und Hahn-Lehmden kann im Umkehrschluss jedoch nicht bedeuten, auf die Siedlungsentwicklung in den kleineren Ortslagen zu verzichten. Gerade die kleineren Ortslagen sind vom demografischen Wandel besonders betroffen. Mit der Entwicklung des Wohngebietes soll einer Überalterung der Einwohnerstruktur in Hankhausen vorgebeugt werden und auch der jüngeren Generation eine Perspektive für ein Verbleiben in der alten Ortslagen 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 in Hankhausen zur Verfügung zu stellen. In Anbetracht der geplanten 13 Baugrundstücke kann auch nicht von einem neuen Siedlungsschwerpunkt gesprochen werden. Die derzeitigen Schwerpunkte liegen nach wie vor im Hauptort Rastede in dem Baugebiet Nr. 79 A „Südlich des Schlossparks“ sowie in Wahnbek im Bereich Hohe Brink. Das Plangebiet liegt zudem im Einzugsbereich der Haltestellen „Emsold“ und „Küpker“, die von der Linie 342 bedient werden, so das der Bereich an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen ist. Insgesamt berücksichtigt die vorliegende Planung die landesplanerischen Vorgaben und insbesondere die Ziele der Landesplanung. Auch der Landkreis Ammerland als Träger der Regionalplanung hat in seiner Stellungnahme keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen.</p>
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	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Deutsche Telekom	<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TI Niederlassung Nordwest PT I 11 26119 Oldenburg Tel. (0 4 41) 2 34-51 29</p> <p>so früh wie möglich angezeigt werden.</p> <p>Wegen der notwendigen Baubeteiligung mehrerer Ressorts aus unserem Aufgabenbereich war es uns nicht möglich, zu der o. a. Planung fristgerecht Stellung zu nehmen.</p> <p>Wir bitten unsere verspätet abgegebene Stellungnahme zu entschuldigen.</p>	
<p>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Oldenburgische IHK, Schreiben vom 20.11.20072. E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 29.10.20073. GLL Oldenburg, Schreiben vom 25.10.20074. ExxonMobil Production, Schreiben vom 22.10.2007			



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Richard Maas Loyerweg 94 26180 Rastede 15.11.2007	<p>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 einzu-beziehen.</p> <p>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.</p>	<p>Mit der vorliegenden Abgrenzung des Bebauungsplanes/Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes 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 bzw. der Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Sporn in die ansonsten freie Landschaft getrieben. Der Anregung zum Einbezug der Grundstücke wird daher nicht nachgekommen.</p>
2	Udo Frigger Am Hardenkamp 48 26180 Rastede 22.11.2007	<p>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.</p> <p>Die detaillierte Begründung dieses Widerspruches erfolgt im weiteren Verlauf des hiermit eingeleiteten Formalverfahrens, einschließlich gerichtlicher Abschnitte.</p> <p>Einige der Hauptgründe dieses Widerspruches seien hier bereits erwähnt:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Der dörfliche Charakter wird beeinträchtigt.2. Gewachsene und schützenswerte Strukturen in Rastede werden fortlaufend zerstört.	<p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine maßvolle Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur. Innerhalb des Änderungsbereiches können ca. 13 Bauplätze geschaffen werden. 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 %. Auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes werden u.a. Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur Geschossigkeit, zur Bauweise und zur Mindestgrundstücksgröße getroffen, so dass es sich auch unter qualitativen Gesichtspunkten um eine angepasste Bebauung handelt und sich die Bebauung in die Umgebung des Plangebietes einfügt. Der dörfliche Charakter der Bauernschaft wird daher nicht beeinträchtigt.</p> <p>Die vorhandenen bebauten Strukturen werden durch die o.g. textlichen Festsetzungen auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes berücksichtigt.</p>



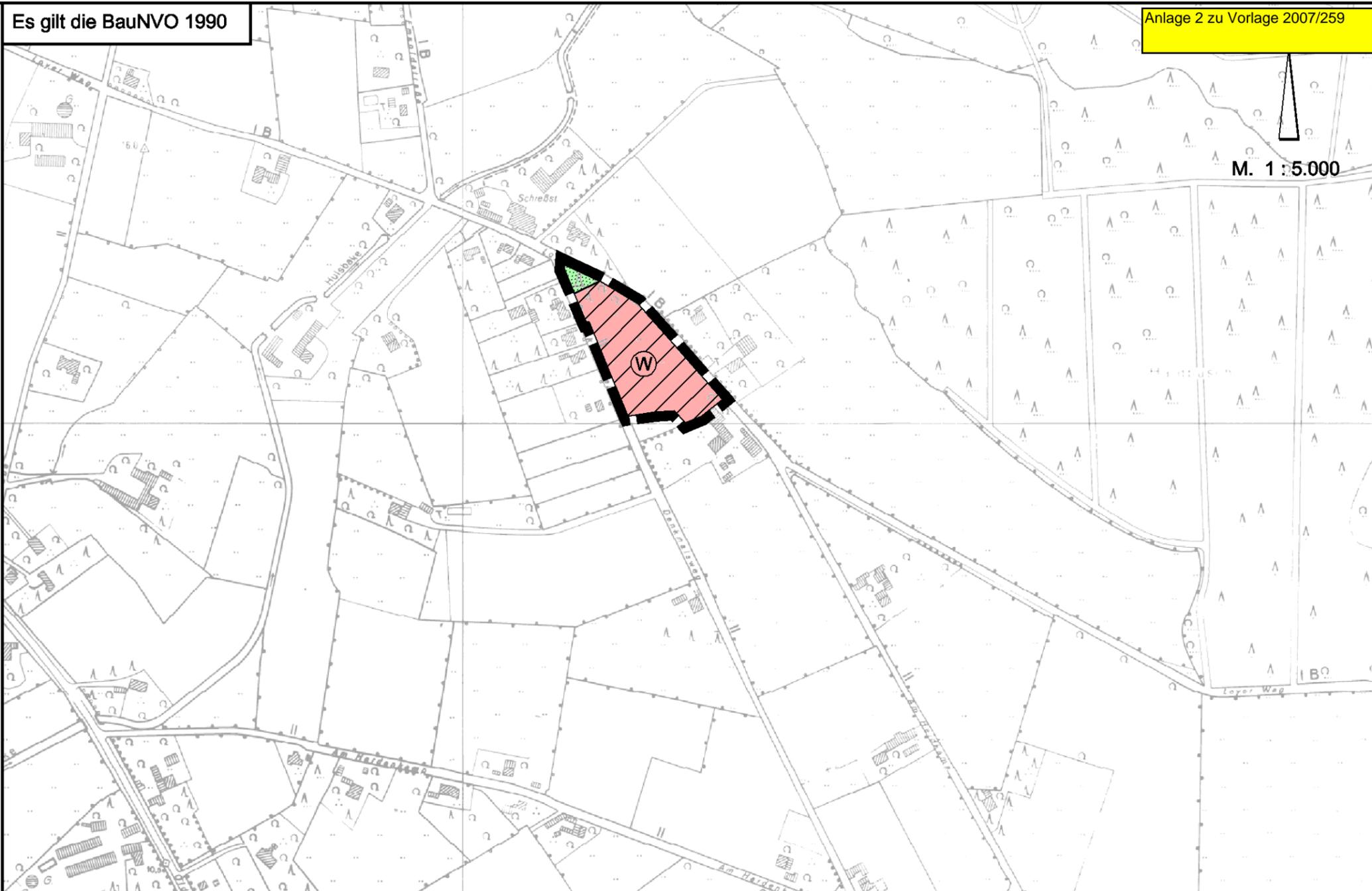
Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Udo Frigger	<ol style="list-style-type: none">3. Die große Mehrheit der Anwohner und umliegenden Einwohner sind dagegen.4. Mangelnde Sorgfaltspflicht der Mitwirkungs- 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.).7. Beeinträchtigung von Umweltschutzbelangen.	<p>Die Einwohner haben die Möglichkeit, ihre Interessen und Belange im Zuge der Beteiligungsverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung 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 Änderung des Flächennutzungsplanes 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.</p> <p>Die zuständigen politischen Gremien entscheiden nach umfassender Beratung und Abwägung aller vorliegenden Argumente.</p> <p>Fragen der Haftung sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens.</p> <p>Es ist derzeit eine große Nachfrage nach Grundstücken des ersten Bauabschnittes im Baugebiet „Südlich Schlosspark“ zu verzeichnen. Ca. 2/3 der Grundstücke sind bereits verkauft. 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.</p> <p>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 auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes 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.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Udo Frigger	8. Damit einhergehende Veruntreuung öffentlicher Gelder und von Gemeindeeigentum.	Die Änderung des Flächennutzungsplanes 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.
3	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.

Es gilt die BauNVO 1990

M. 1:5.000



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 39. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, beschlossen.

Rastede, den
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: AK5 Rasterdaten, Maßstab: 1 : 5.000
Stand:
Herausgebervermerk: Herausgeben von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg, Katasteramt Westerstede

Diese Karten sind gesetzlich geschützt.
Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- 1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreis durch kommunale Körperschaften,
- 2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, sowie diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen.

(vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)).

Planverfasser

Die 39. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 39. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat/VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 39. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 39. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 39. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Rastede, den
Bürgermeister

Genehmigung

Die 39. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage mit Maßgaben/ unter Auflagen mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Westerstede, den
Landkreis Ammerland
Der Landrat
Im Auftrage

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/ Auflagen/ Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 4a Abs.3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Die 39. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Rastede, den
Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 39. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im/ in bekannt gemacht worden.
Die 39. Flächennutzungsplanänderung ist damit am wirksam geworden.

Rastede, den
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

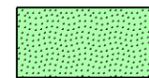
Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 39. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 39. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den
Bürgermeister

Planzeichenerklärung



Wohnbauflächen



Grünfläche

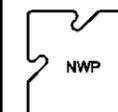


Geltungsbereich der FNP-Änderung

GEMEINDE RASTEDE

39. Flächennutzungsplanänderung

Stand: 26. Mai 2008
ENTWURF



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Tel.: 0441 97174-0 Fax: 0441 97174-73
Internet: www.nwp-ol.de Email: info@nwp-ol.de

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2007/258

freigegeben am 21.11.2007

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Guido Zech

Datum: 09.05.2008

Aufstellung Bebauungsplan 87 - Wohnbaugebiet Hankhausen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.05.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	03.06.2008	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 87 – Wohnbaugebiet Hankhausen mit örtlichen Bauvorschriften und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 26.05.2008 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes 87 – Wohnbaugebiet Hankhausen nebst Begründung und örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4a Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 02.10.2007 (siehe Vorlage 2007/181) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 beschlossen. Die Auslegung fand in der Zeit vom 22.10. bis 23.11.2007 statt. Gleichzeitig wurden auch die Behörden beteiligt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat sich der Landkreis kritisch zu der aus seiner Sicht zu befürchtenden Hinterlandbebauung geäußert. Diesem Einwand ist entgegen zu halten, dass

über den noch abzuschließenden Erschließungsvertrag mit dem Investor eine solche Bauweise ausgeschlossen werden wird und sich somit für den Bebauungsplan kein Regelungsbedarf ergibt.

Weitere wesentliche Stellungnahme seitens der Behörden wurden nicht abgegeben.

Seitens der Öffentlichkeit haben sich eine Vielzahl von Bürgerinnen und Bürgern, teilweise aus der unmittelbaren Nachbarschaft, teilweise aber auch weit darüber hinaus, zu der Vorentwurfsplanung, geäußert. Aufgrund des Umfangs der Stellungnahmen wird auf den Abwägungsvorschlag (Anlage 1) verwiesen).

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange können nunmehr unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge durchgeführt werden.

Hinsichtlich des parallel noch durchzuführenden Umlegungsverfahrens wird auf die Vorlage 2008/066 verwiesen.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 17.09.07 VA 02.10.07	22.10.07- 23.11.07	17.06.08-17.07.08	Ratssitzung am N.N. (gleichzeitig mit dem Abschluss des Umlegungs- verfahrens)

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung
3. Planzeichenerklärung
4. Textliche Festsetzungen
5. Örtliche Bauvorschriften
6. Hinweise



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	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 23.11.2007	<p>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.</p> <p>Städtebaulich empfehle ich, zur Erreichung einer kleinteiligen Straßenrandbebauung durch Verringerung des Bauteppichs eine sogenannte Hinterlandbebauung auszuschließen.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Die Begründung reicht für einen Verzicht auf einen Spielplatz ohne weiteren Nachweis im Sinne des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes nicht aus.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Pflanzliste wird ergänzt. Geeignete Arten sind die im oder beim Plangebiet vorhandenen standortgerechten und heimischen Arten Stieleiche, Rotbuche.</p>
2	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 20.11.2007	<p>Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht Meppen wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Durch das Plangebiet verläuft eine Erdgashochdruckleitung der EWE AG, Postfach 25 40, 26015 Oldenburg.</p> <p>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.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken sind aus der Zuständigkeit unseres Hauses nicht vorzubringen.</p>	<p>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.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
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 Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	<p>Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, gegebenenfalls für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde Rastede und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden.</p> <p>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	<p>Im Interesse des der Gemeinde obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöscheinrichtungen regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper, Tel. 04488/845211, von unserer Betriebsstelle in Westerstede in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	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	<p>Gegen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 87 bestehen seitens der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg keine Bedenken.</p> <p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wird in Kapitel 4.2.5 und im Umweltbericht um folgende Aussagen ergänzt: Für das Plangebiet ergibt sich folgende rechnerische zusätzliche Verkehrsbelastung:</p> <p>Anzahl der Grundstücke/ EFH bei 1 Wohneinheit je Einzelhaus: 13 Wohneinheiten bei 5 Fahrzeugbewegungen / WE / Tag: 65 Fahrzeugbewegungen pro Tag</p> <p>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.</p> <p>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.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
8	EWE Netz GmbH Netzregion Oldenburg/Varel Donnerschweer Straße 22-26 26123 Oldenburg 19.11.2007	<p>Vielen Dank für Ihre Information zu dem oben genannten Vorhaben.</p> <p>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 Bäume gepflanzt. Die genaue Lage der Leitungen erfahren Sie über unsere zuständige Bezirksmeisterei Rastede/Wiefelstede, Telefon (0 44 02) 9874-0.</p> <p>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.</p> <p>Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Eiting, Telefon (0441) 99 95-241 gerne zur Verfügung.</p>	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	<p>Es ist beabsichtigt, mit der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes eine bislang im Außenbereich liegende landwirtschaftlicher Fläche als Wohnbaufläche darzustellen. Im parallel laufenden Bebauungsplan soll daher eine 1 ha große Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.</p> <p>Zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird von der Stadt Oldenburg im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Zudem berücksichtigt die Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede nicht die Ziele der Landesplanung, nach denen in Ordnungsräumen die Siedlungsentwicklung vorrangig auf zentralörtliche Standorte auszurichten sind.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Abwägung erfolgt im Zuge des Flächennutzungsplanverfahrens.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
10	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TI Niederlassung Nord- west PT I 11 26119 Oldenburg 03.12.2007	<p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der</p> <p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TI Niederlassung Nordwest PT I 11 26119 Oldenburg Tel. (0 4 41) 2 34-51 29</p> <p>so früh wie möglich angezeigt werden.</p> <p>Wegen der notwendigen Baubeteiligung mehrerer Ressorts aus unserem Aufgabenbereich war es uns nicht möglich, zu der o. a. Planung fristgerecht Stellung zu nehmen.</p> <p>Wir bitten unsere verspätet abgegebene Stellungnahme zu entschuldigen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<p>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Oldenburgische IHK, Schreiben vom 20.11.20072. E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 29.10.20073. GLL Oldenburg, Schreiben vom 25.10.20074. ExxonMobil Production, Schreiben vom 22.10.2007			



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Dagmar und Uwe Bunjes Denkmalsweg 12 26180 Rastede 22.11.2007	<p>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.</p> <p>Im folgenden ist eine Auflistung der Hauptargumente gegen den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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)	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde erfolgt im weiteren Verfahren eine vertragliche Regelung des Baustellenverkehrs und der Kostenübernahme.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Dagmar und Uwe Bunjes	<p>- Zerstörung eines landschaftlich reizvollen Lebensraumes</p> <p>Weitere Informationen über den Bebauungsplan erhalten Sie unter nachfolgendem Link: http://www.rastede.de/index.php?catid=138 dann "Aufstellung Bebauungsplan Nr. 87" anwählen</p> <p>Eine Unterschriftenliste wird zu einen späteren Zeitpunkt an die Gemeinde überreicht.</p> <p>Für ein Gespräch sind wir gerne bereit.</p> <p>In Verbindung zum Bebauungsplan 87 in Hankhausen möchten wir hiermit unseren Einspruch erklären.</p> <p>Hierzu veranlasst sehen wir uns aus folgenden Punkten:</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Dagmar und Uwe Bunjes	<p>In diesem Zusammenhang würde uns interessieren</p> <p>a. wie viele nachweislich potentielle Interessenten und Nachfragen vorliegen?</p> <p>b. wie hoch davon der Anteil der Personen ist, die aus der Gemeinde Rastede kommen?</p> <p>Hierzu zitiere ich aus dem Bebauungsplan 87 „BEGRÜNDUNG“ §2 Abschnitt 5 wie folgt:</p> <p>„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.“</p> <p>Zitat Ende</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die konkrete Vermarktung der Grundstücke ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Dagmar und Uwe Bunjes	<p>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!!!</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Dagmar und Uwe Bunjes	<p>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.</p> <p>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?</p> <p>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.</p> <p>6. Den Ablauf zur Erteilung der Bauplanung könnten wir uns folgendermaßen vorstellen:</p> <p>Vorstellung des Kuhlmann Konzeptes; (Fa. Kuhlmann, Bauunternehmen) Ergebnis: Zurückverwiesen in die Fraktionen zur erneuten Beratung</p> <p>Beratung des Konzeptes;</p> <p>Ergebnis: Der Antrag der Firma Kuhlmann wird einstimmig abgelehnt.</p> <p>Daraufhin Umbesetzung des Ausschusses durch CDU Fraktion: Herr Backhaus wird durch D. v. Essen ausgetauscht.</p>	<p>Zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde erfolgt im weiteren Verfahren eine vertragliche Regelung des Baustellenverkehrs und der Kostenübernahme.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Dagmar und Uwe Bunjes	<p>Beratung: CDU teilt mit, dass sie doch für Bebauung durch Kuhlmann ist. Ergebnis: Änderung des Flächennutzungsplanes wird mehrheitlich beschlossen</p> <p>Nach dem Motto; Tausch doch mal einen aus, dann klappt es auch mit der Genehmigung. Aber dies sind ja eben nur unsere eigenen Vorstellungen.</p> <p>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) ersetzt. Jetzt wissen wir warum. Mit der Zerstörung der Wallheckenböschung wurde ein Lebensraum von Pflanzen und Tieren unwiderruflich zerstört.</p> <p>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.</p> <p>Wir bitten allen unten aufgeführten Personen, Gremien und Adressaten um Unterstützung zur Erhaltung eines einmaligen Lebensraumes für Mensch und Tier.</p> <p>Wir sind für Fortschritt, Innovationen und für Zukunft im Einklang zum Erforderlichen und Notwendigen, jedoch nicht für Einzelaktionen mit egoistischem Hintergrund.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Planungen stellt keine Einzelaktion dar, sondern ist vielmehr das derzeitige Ergebnis eines umfangreichen Abwägungsprozesses. Über die vorliegende Planung entscheiden die zuständigen Ratsgremien.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben 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 Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Gerd und Regina Rode	<p>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?</p> <p>In Hankhausen II spielt die Natur eine wichtige Rolle (grenzt an das Loyer Naturschutzgebiet). Durch die Massenbebauung wird zu viel schöne Natur zerstört.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
3	Horst Besser Südender Straße 25 b 26180 Rastede 15.11.2007	<p>Gegen die Wohnbauplanung der Gemeinde Rastede am Denkmal in Hankhausen zwischen Loyer Weg und Denkmalsweg habe ich größte Bedenken.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>



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 Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
5	Richard Maas Loyerweg 94 26180 Rastede 15.11.2007	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Der Anregung zum Einbezug der Grundstücke wird daher nicht nachgekommen.</p>
6	Gerd und Regina Rode per Email 05.11.2007	<p>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.</p> <p>Für Hankhausen II</p> <p>Uns interessieren verschiedene Kriterien:</p> <p>Wird es einmal einen Ortsmittelpunkt in Hankh .geben?</p> <p>Wenn ja, in welcher Gestalt?</p> <p>Soll es einmal Bürgersteige geben?</p> <p>Wie sieht es mit der Straßenbeleuchtung aus?</p> <p>Soll hier eine 30er Zone entstehen?</p> <p>Wird Hankh. I u. Hank. II zusammenfließen?</p> <p>Wird eine neue Straße entstehen, die Buchenstraße ist für Pkw's gesperrt. Man könnte noch weitere Punkte nennen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Gerd und Regina Rode	<p>Wir sind weitgehend, im kleineren Rahmen, mit dem Bebauungsplan 87 einverstanden, wenn man den demografischen Faktor einbezieht.</p> <p>Enttäuscht sind wir über die Art, wie man es uns Bürgern darlegt.</p> <p>PS: Wir denken über die Gründung eines Ortsvereines nach.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
7	Dorfkrug und Gästehaus Hankhausen Familie Küpker Loyer Weg 99 26180 Rastede 28.10.2007	<p>Hiermit schicke ich Ihnen Bedenken gegen den Bebauungsplan 87 Wohnbaugebiet Hankhausen:</p> <p>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 Bauerschaft Hankhausen II verloren.</p>	<p>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 Bauerschaft geht daher nicht verloren.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Dorfkrug und Gästehaus Hankhausen	<p>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?</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
8	Gerhard Rode Brucknerstraße 9a 26180 Rastede 22.11.2007	<p>Aus der Presse konnte ich entnehmen, dass in der Ortschaft Hankhausen eine Bebauung in größeren Umfang geplant wird.</p> <p>Das ist schon sehr zu bestaunen! Wie man weiß, ist in Hankhausen zum großen Teil noch Landschaftsschutzgebiet.</p> <p>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.</p>	<p>Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Nordöstlich des Loyer Weges grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Rasteder Geestrand“ an.</p> <p>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.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Gerhard Rode	<p>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!!!</p> <p>Ammerland-Journal Januar 1981 Fragen an Bürgermeister Brötje: Frage: Herr Bürgermeister, wie sieht es mit dem Angebot von Bauplätzen 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 Möglichkeit der "Hinterbebauung" ein. Frage:</p>	<p>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 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.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen aus dem Ammerland-Journal von 1981 werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich sind die vor 27 Jahren vom damaligen Bürgermeister getroffenen Aussagen für das jetzt anstehende Planverfahren jedoch nicht von Relevanz.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Gerhard Rode	<p>Herr Bürgermeister, welche Probleme stellen sich derzeitig 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.</p> <p>Vorrangig setzt sich die CDU für die noch vorhandenen Grundschulen ein.</p>	
9	Marianne und Horst Lobensteiner Mühlenstraße 116 26180 Rastede 30.11.2007	<p>Zum o. g. Bebauungsplan möchten wir Folgendes zu bedenken geben:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Die derzeitige rechtliche Grundlage ist das Baugesetzbuch, das 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Marianne und Horst Lobensteiner	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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!</p> <p>Wir bitten, den BPLan 87 noch einmal zu überdenken und ihn aufzuheben.</p>	<p>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.</p> <p>Die allgemeinen Ziele der Landschaftsplanung bleiben im Geltungsbereich teilweise ohne Berücksichtigung (z. B. zulässige Neuversiegelung) – hierfür erfolgt jedoch ein außergebietlicher Ausgleich.</p> <p>Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt, da die Siedlungsstruktur der Umgebung angepasst ist und die randlichen Bäume erhalten bleiben.</p> <p>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.</p> <p>Die angesprochene Umgebung wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
10	Interessengemeinschaft Hankhausen Unterschriftenliste (143 Unterschriften) 11.12.2007	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Im folgenden möchten wir Ihnen die Hauptargumente kurz darlegen:</p> <p>Eine Ausweisung der geplanten Baufläche mit 12 – 13 Baugrundstücken zerstört den dörflichen Charakter von Hankhausen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Interessengemeinschaft Hankhausen	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Eine Bebauung in Hankhausen steht in direkter Konkurrenz zum Baugebiet südlich Schlosspark.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Interessengemeinschaft Hankhausen	<p>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.</p> <p>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?</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>"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</p> <p>Zum anderen aber öffentlich über die Bereitstellung von Grundstücken für Neubürger mitgeteilt. Die Baubegründung des Bebauungsplanes ist doch zweifelsfrei die Legitimation dieser Maßnahme.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Interessengemeinschaft Hankhausen	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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?</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde erfolgt im weiteren Verfahren eine vertragliche Regelung des Baustellenverkehrs und der Kostenübernahme.</p> <p>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.</p> <p>Zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde erfolgt im weiteren Verfahren eine vertragliche Regelung.</p> <p>Die Bebauung Am Hardenkamp ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.</p> <p>Die Führung des Baustellenverkehrs ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Interessengemeinschaft Hankhausen	<p>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.</p> <p>Die Unterzeichner der Unterschriftenliste und wir, die Interessengemeinschaft Hankhausen, lehnen dieses Vorhaben ab.</p> <p>Wir appellieren an alle Ratsmitglieder, uns zu unterstützen und dieses Vorhaben nicht umzusetzen.</p> <p>Wir danken Ihnen für die Möglichkeit, uns hier darstellen zu dürfen und hoffen auf ein für uns positives Ergebnis.</p> <p>Anlage: Unterschriftenliste</p> <p>Text: Unterschriftenaktion</p> <p>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.</p>	<p>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.</p>
11	Familie Erwin Mehl Denkmalsweg 10 26180 Rastede 21.11.2007	<p>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.</p>	<p>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.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Familie Erwin Mehl	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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</p> <p>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 Bauungsplanverfahrens.</p> <p>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.</p>
12	Udo Frigger Am Hardenkamp 48 26180 Rastede 22.11.2007	<p>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.</p> <p>Die detaillierte Begründung dieses Widerspruches erfolgt im weiteren Verlauf des hiermit eingeleiteten Formalverfahrens, einschließlich gerichtlicher Abschnitte.</p> <p>Einige der Hauptgründe dieses Widerspruches seien hier bereits erwähnt:</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Udo Frigger	<ol style="list-style-type: none">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.).	<p>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.</p> <p>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 Bauungen im Plangebiet nicht ausgegangen werden kann.</p> <p>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.</p> <p>Die zuständigen politischen Gremien entscheiden nach umfassender Beratung und Abwägung aller vorliegenden Argumente.</p> <p>Fragen der Haftung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>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.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	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 Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Ulf Hoffmann	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde erfolgt im weiteren Verfahren eine vertragliche Regelung des Baustellenverkehrs und der Kostenübernahme.</p>



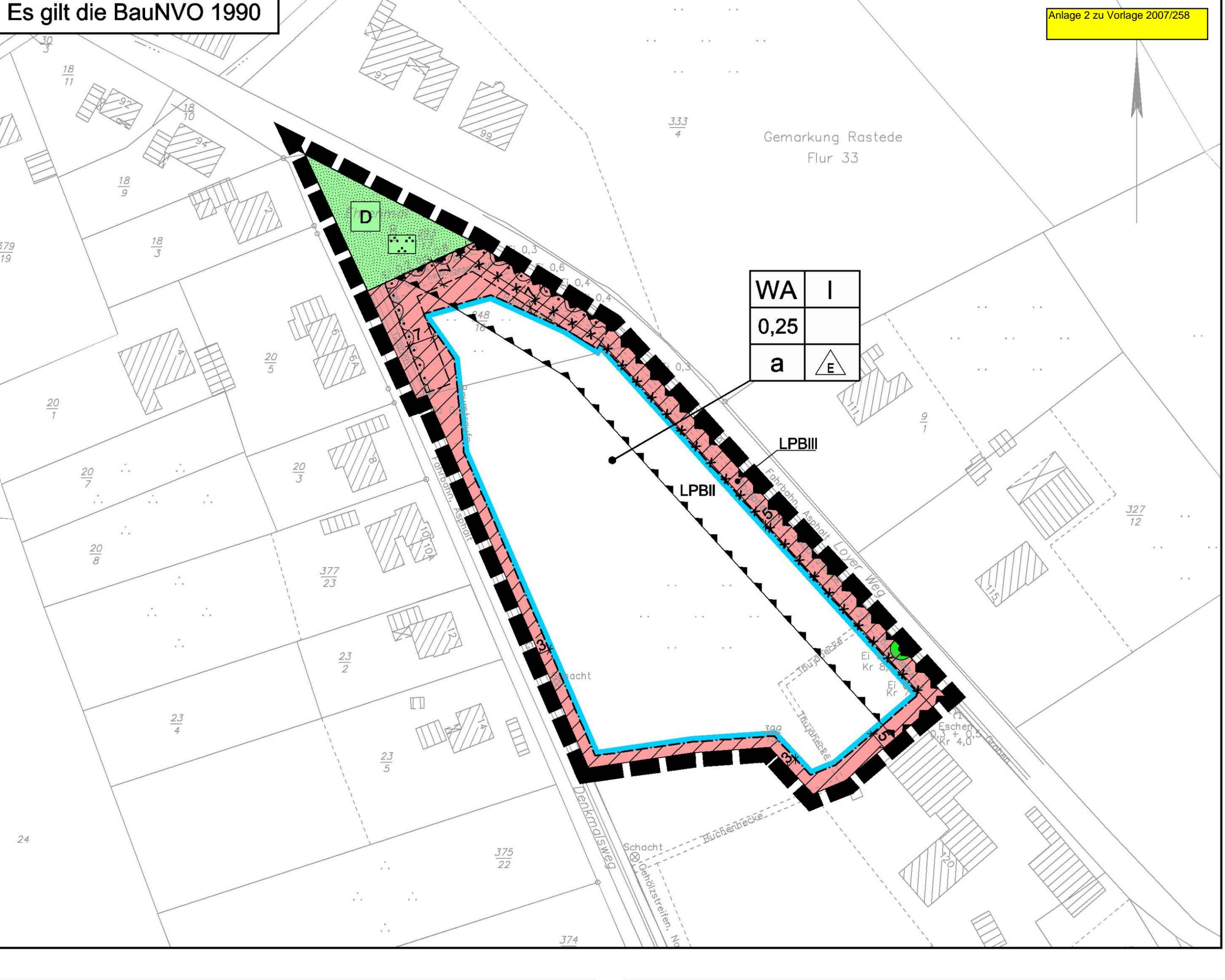
Gemarkung Rastede
Flur 33

WA	I
0,25	
a	

D

LPBII

LPBIII



24

375
22

374

327
12

18
11

18
9

18
3

20
1

20
7

20
3

20
8

377
23

23
2

23
4

23
5

333
4

Schacht
Gehölzstreifen, Na

Büchenhecke

Taubhhecke

Ei Kr 8,0

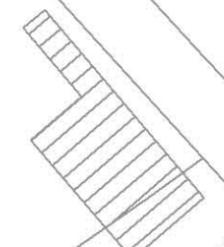
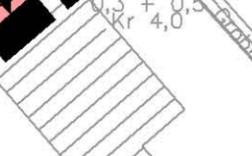
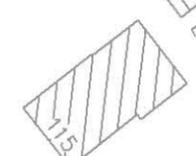
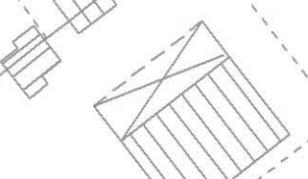
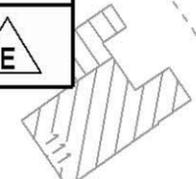
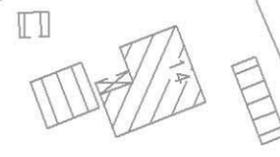
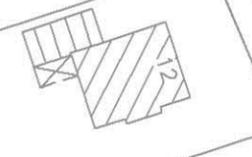
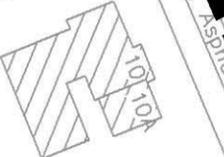
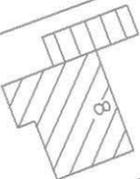
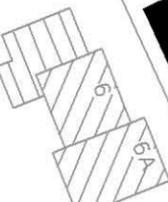
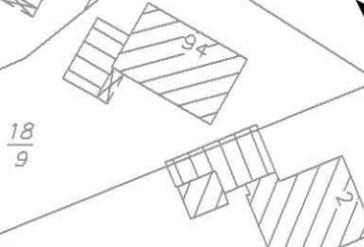
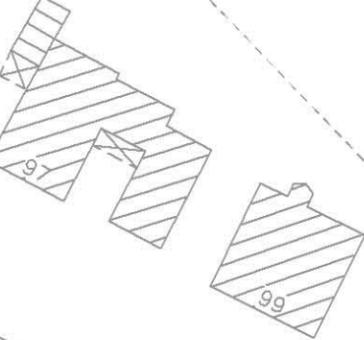
Ei Kr

Eschen
0,3 + 0,5
Kr 4,0

Graben

Fahrbahn Asphalt

Fahrbahn Asphalt Loyer Weg



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Anlage 3 zu Vorlage 2007/258

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,25 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

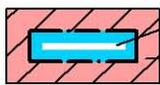


nur Einzelhäuser zulässig

a Abweichende Bauweise



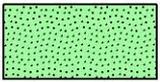
Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung: Parkanlage

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



zu erhaltende Bäume

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz



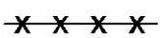
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

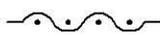


Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

LPB II Lärmpegelbereich



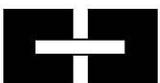
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche



Wallhecke (symbolisch)



nichtüberbaubare Flächen mit Nutzungseinschränkungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 10)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird eine Mindestgrundstücksgröße von 750 qm festgesetzt. Je 750 qm Baugrundstück ist eine Wohneinheit zulässig.
2. In dem Allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern nur eine Wohneinheit zulässig.
3. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist in dem Allgemeinen Wohngebiet um bis zu 30% zulässig.
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in dem Allgemeinen Wohngebieten WA zwischen den Baugrenzen und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
5. In dem Allgemeinen Wohngebieten gilt gemäß § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, daß Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Einzelhäuser zulässig.
6. Gemäß § 16 (2) BauNVO wird bestimmt, daß die maximale Gebäudehöhe in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet maximal 9,50 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen jeweils in der Fahrbahnmittle und der Gebäudemittle.
7. Gemäß § 16 (2) BauNVO wird bestimmt, daß die Höhe des Erdgeschosssockels in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) maximal 0,3 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Rand der Fahrbahn.
9. In den Wohn- und Aufenthaltsräumen sind in den im Planteil gekennzeichneten Bereichen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:	erf. $R'_{w,res} = 35$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
	erf. $R'_{w,res} = 30$ dB für Büro- und Sozialräume
Lärmpegelbereich II:	erf. $R'_{w,res} = 30$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
10. Gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der Wallhecken bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen auf den Baugrundstücken im Abstandsbereich von 7 m in den gekennzeichneten Flächen unzulässig.
11. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sind die Gehölze im Plangebiet zu erhalten. Bei Abgang ist artgleich nachzupflanzen (Stieleiche, Pflanzqualität Hochstamm mit Stammumfang 18 – 20 cm).

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet.

2. Dachform und Dachneigung

Die Gebäude sind mit geneigten Dachflächen (Walm-, Krüppelwalm oder Satteldächer) mit einer Dachneigung von mindestens 42° und höchstens 52° zu errichten. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO. Dachgauben, Krüppelwalme und Grasdächer haben einen Neigungswinkel von mindestens 20° aufzuweisen.

3. Dachaufbauten/Dachausbauten

Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muß mindestens 1,50 m betragen.

4. Dacheindeckungen

Als Dacheindeckungen sind ausschließlich zulässig:

- unglasierte Tonziegel mit gewellter Oberfläche, die sich an dem Farbenspektrum feuerrot bis tomatenrot sowie anthrazit nach dem Farbenregister RAL 841 GL bzw. 840 HR folgenden Farbtönen orientieren: 3000, 3002 - 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013; 7015, 7016, 7021, 7024, 7026,
- Reetdächer,
- in die Dachflächen integrierte Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen (z.B. Sonnenlicht, Umgebungstemperatur), nicht zulässig bei Reetdächern.

5. Außenwände

Die Außenwände von Gebäuden sind mit Vormauerziegeln zu verblenden bzw. in Ziegelsichtmauerwerk (DIN 105) auszuführen. Außerdem ist die Verwendung von Holz als Fassadenmaterial zulässig.

Als äußerlich sichtbare (Vormauer-)Ziegel sind nur rote, rotbunte und rotbuntgeflamnte unglasierte Ziegel zu verwenden, die sich an den RAL-Tönen 3000, 3002, 3011 und 3013 orientieren. Genarbte oder besandete Ziegel/Klinker sind nicht zulässig.

Eine Kombination der Fassadenmaterialien Klinker- bzw. Ziegelsichtmauerwerk bzw. Holz ist als gestalterisches Element zulässig, wenn ein Verhältnis von 80 : 20 bezüglich der jeweiligen Fassadenfläche gewährleistet ist. Dabei darf der Anteil von Holz bezüglich der jeweiligen Fassadenfläche insgesamt maximal 20 % betragen.

6. Oberirdische Freileitungen

Gemäß § 56 Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

Hinweise

- 1) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg Tel.: 0441/799-2120 –oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- 2) Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- 3) Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- 4) Die aufgrund ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Geruchsimmissionen werden als Vorbelastung anerkannt. Sie stellen eine typische Begleiterscheinung für den ländlichen Bereich dar und können nicht als unzulässige Störung angesehen werden.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet.

2. Dachform und Dachneigung

Die Gebäude sind mit geneigten Dachflächen (Walm-, Krüppelwalm oder Satteldächer) mit einer Dachneigung von mindestens 42° und höchstens 52° zu errichten. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO. Dachgauben, Krüppelwalme und Grasdächer haben einen Neigungswinkel von mindestens 20° aufzuweisen.

3. Dachaufbauten/Dachausbauten

Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muß mindestens 1,50 m betragen.

4. Dacheindeckungen

Als Dacheindeckungen sind ausschließlich zulässig:

- unglasierte Tonziegel mit gewellter Oberfläche, die sich an dem Farbenspektrum feuerrot bis tomatenrot sowie anthrazit nach dem Farbenregister RAL 841 GL bzw. 840 HR folgenden Farbtönen orientieren: 3000, 3002 - 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013; 7015, 7016, 7021, 7024, 7026,
- Reetdächer,
- in die Dachflächen integrierte Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen (z.B. Sonnenlicht, Umgebungstemperatur), nicht zulässig bei Reetdächern.

5. Außenwände

Die Außenwände von Gebäuden sind mit Vormauerziegeln zu verblenden bzw. in Ziegelsichtmauerwerk (DIN 105) auszuführen. Außerdem ist die Verwendung von Holz als Fassadenmaterial zulässig.

Als äußerlich sichtbare (Vormauer-)Ziegel sind nur rote, rotbunte und rotbuntgeflamnte unglasierte Ziegel zu verwenden, die sich an den RAL-Tönen 3000, 3002, 3011 und 3013 orientieren. Genarbte oder besandete Ziegel/Klinker sind nicht zulässig.

Eine Kombination der Fassadenmaterialien Klinker- bzw. Ziegelsichtmauerwerk bzw. Holz ist als gestalterisches Element zulässig, wenn ein Verhältnis von 80 : 20 bezüglich der jeweiligen Fassadenfläche gewährleistet ist. Dabei darf der Anteil von Holz bezüglich der jeweiligen Fassadenfläche insgesamt maximal 20 % betragen.

6. Oberirdische Freileitungen

Gemäß § 56 Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

Hinweise

- 1) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg Tel.: 0441/799-2120 –oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- 2) Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- 3) Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- 4) Die aufgrund ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Geruchsmissionen werden als Vorbelastung anerkannt. Sie stellen eine typische Begleiterscheinung für den ländlichen Bereich dar und können nicht als unzulässige Störung angesehen werden.

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2008/066

freigegeben am 07.05.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

Datum: 17.04.2008

**Umlegungsbeschluss; hier: Einleitung eines vereinfachten
Umlegungsverfahrens gem. §§ 80 ff Baugesetzbuch (BauGB)**

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.05.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	01.07.2008	Verwaltungsausschuss
Ö	08.07.2008	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Für das Wohngebiet Hankhausen (Bebauungsplanentwurf Nr. 87 – Wohnbaugebiet Hankhausen), Flurstück 248/16 und teilweise 399/15 der Flur 33 wird gem. §§ 80 ff. Baugesetzbuch (BauGB) ein vereinfachtes Umlegungsverfahren durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Wie bereits berichtet, hat ein Investor aus Oldenburg einen Antrag zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Baugebiet von 12 Wohneinheiten auf dem Grundstück zwischen Denkmalsweg und Loyer Weg gestellt (siehe auch Vorlagen 2007/001, 2007/181 und 2007/182).

Zwischenzeitlich wurde auf Grundlage dieser Beratungen ein Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 87 – Wohnbaugebiet Hankhausen sowie die entsprechende 39. Flächennutzungsplanänderung zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen.

Gegenstand der Planung sind nunmehr 12 Grundstücke mit einer Größe zwischen 764 m² bis 1.382 m², die eine Erschließung der westlich liegenden Grundstücke vom Denkmalsweg und der östlich liegenden Grundstücke über den Loyer Weg vorsehen. Darüber hinaus ist eine eingeschossige Einzelhausbebauung mit Regelungen zur Dachneigung und Farbgestaltung festgesetzt, um den dörflichen Charakter der Ortschaft Hankhausen zu betonen.

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche gegenwärtig als Fläche für die Landwirtschaft aus, so dass hier im Parallelverfahren auch die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig ist.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde Ende letzten Jahres durchgeführt. Über das Ergebnis wird gesondert im Rahmen der Fortführung dieser Bauleitpläne beraten (siehe Vorlagen Nr. 2007/258 und 2007/259). Diese Beratung ist nicht Gegenstand dieses Beschlusses zum Umlegungsverfahren.

Für den Ortsteil Hankhausen gibt es bislang lediglich Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB für einen Teilbereich des Denkmalsweges, des Loyer Weges sowie der Emsoldstraße. Die Außenbereichssatzungen beinhalten die Umgrenzung des Plangebietes und Bebauungskriterien nach § 34 BauGB mit Einschränkungen hinsichtlich der Mindestgröße. Diese Planbereiche grenzen an das o. g. geplante Wohnbaugebiet Hankhausen (siehe Anlage 1).

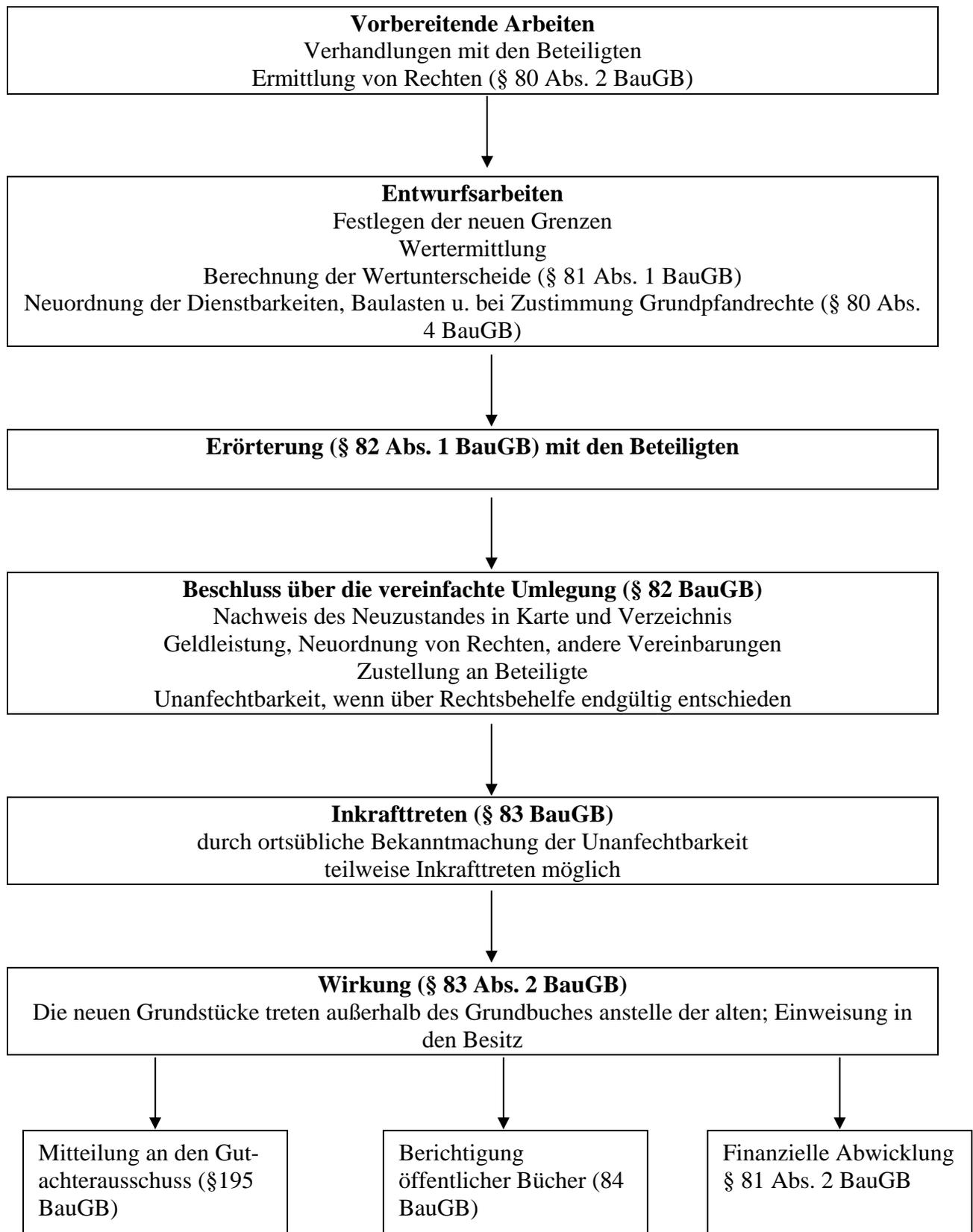
Die geplante Wohnbebauung soll durch einen Investor auf Grundlage des Bebauungsplanes, eines Städtebaulichen Vertrages sowie eines Erschließungsvertrages durchgeführt werden. Da die Gemeinde bereits infrastrukturelle Maßnahmen zugunsten dieses Gebietes durchgeführt hat, soll im Rahmen eines Umlegungsverfahrens eine Beteiligung hieran erfolgen

Bezüglich der Darstellung und Wirkung eines städtebaulichen Umlegungsverfahrens wird auf die Mitteilungsvorlage 2008/067 verwiesen.

Da es sich bei der geplanten Wohnbaufläche in Hankhausen um eine übersichtliche Grundstücksfläche handelt, die lediglich einen Eigentümer aufweist, bietet es sich zur Beschleunigung des Verfahrens an, eine vereinfachte Umlegung gem. §§ 80 ff. BauGB durchzuführen, weil dieses verfahrensverkürzt durchgeführt werden kann.

Für die Durchführung des Umlegungsverfahrens sowie ggfls. für die Übertragung der Aufgaben zur Durchführung der vereinfachten Umlegung auf eine andere geeignete Stelle ist gem. § 80 BauGB i. V. m. §46 BauGB ein Ratsbeschluss notwendig. Einer Anordnung der vereinfachten Umlegung durch die Gemeinde bedarf es nicht.

Das Verfahren verläuft dann nach dem nachfolgenden dargestellten Schema ab:



Innerhalb des Verfahrens wird die Umlegung mit dem betroffenen Eigentümer erörtert. Dabei wird dargestellt, wie die Flächen im Urzustand ausgesehen haben und nach der Erörterung neu aufgeteilt werden. Hierbei ist eine Orientierung am Gestaltungskonzept zum Wohnbaugebiet Hankhausen (siehe Anlage 2) vorgesehen.

Die Kosten des Umlegungsverfahrens ist vom Eigentümer zu tragen. Für den Eigentümer oder auch Erwerber dieser Grundstücke hat das Verfahren der Umlegung den Vorteil, neu geordnete Grundstücke bereits vermessen zu erhalten, die dann auch kataster- und grundbuchmäßig neu geordnet sind.

Parallel zum Umlegungsverfahren werden für das Wohnbaugebiet Hankhausen noch entsprechend ein städtebaulicher Verträge und ein Erschließungsvertrag geschlossen, in denen im wesentlichen die finanzielle und technische Abwicklung geregelt werden.

Darüber hinaus ist das Bauleitplanverfahren für das Wohnbaugebiet Hankhausen fortzuführen, da für den Umlegungsbeschluss wesentliche Voraussetzung der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist. Die entsprechenden Beschlüsse sind in einer gemeinsamen Ratsitzung voraussichtlich im Dezember 2008 vorgesehen.

Finanzielle Auswirkungen:

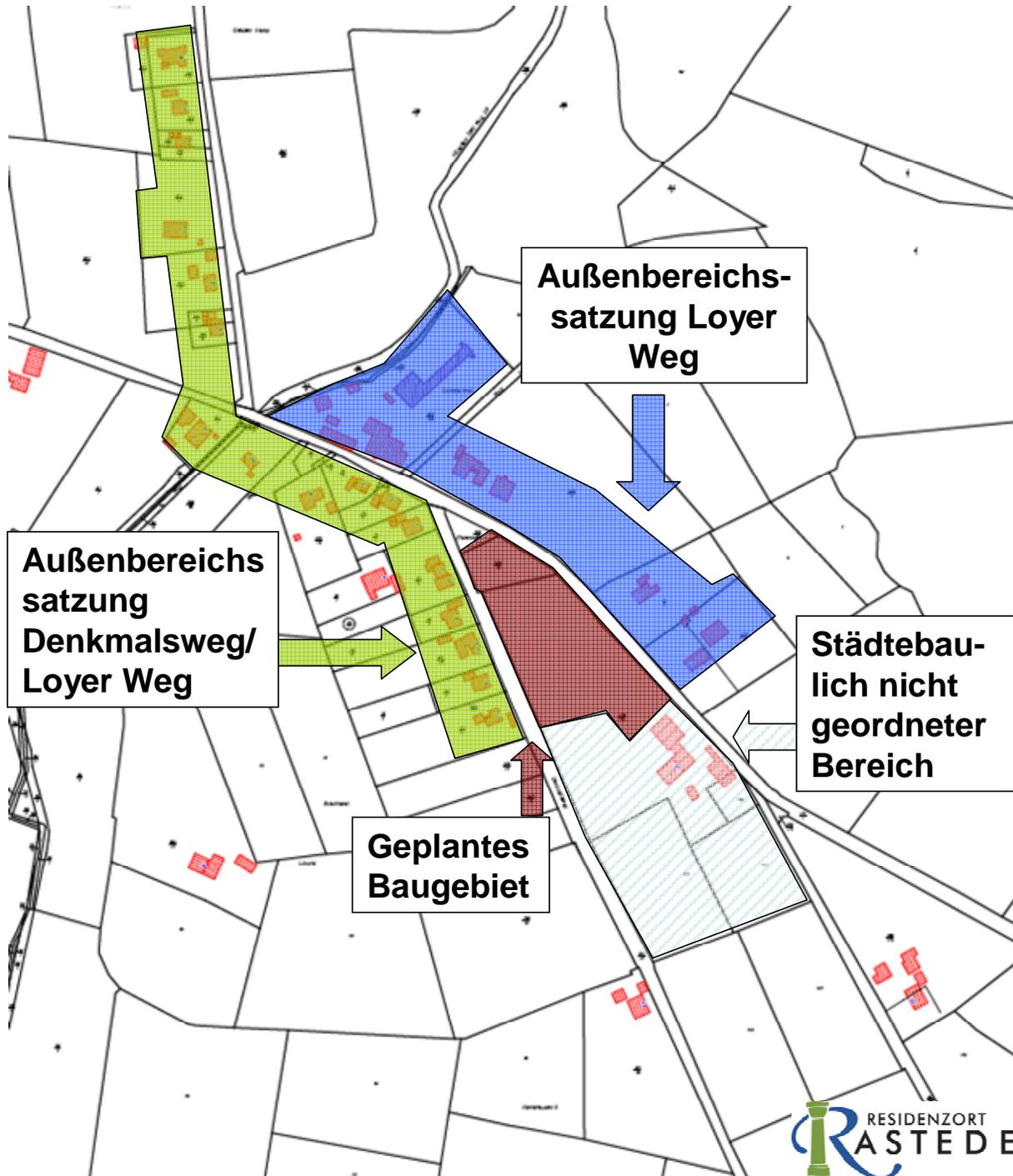
Die Kosten des Umlegungsverfahrens sind durch den Eigentümer zu tragen.

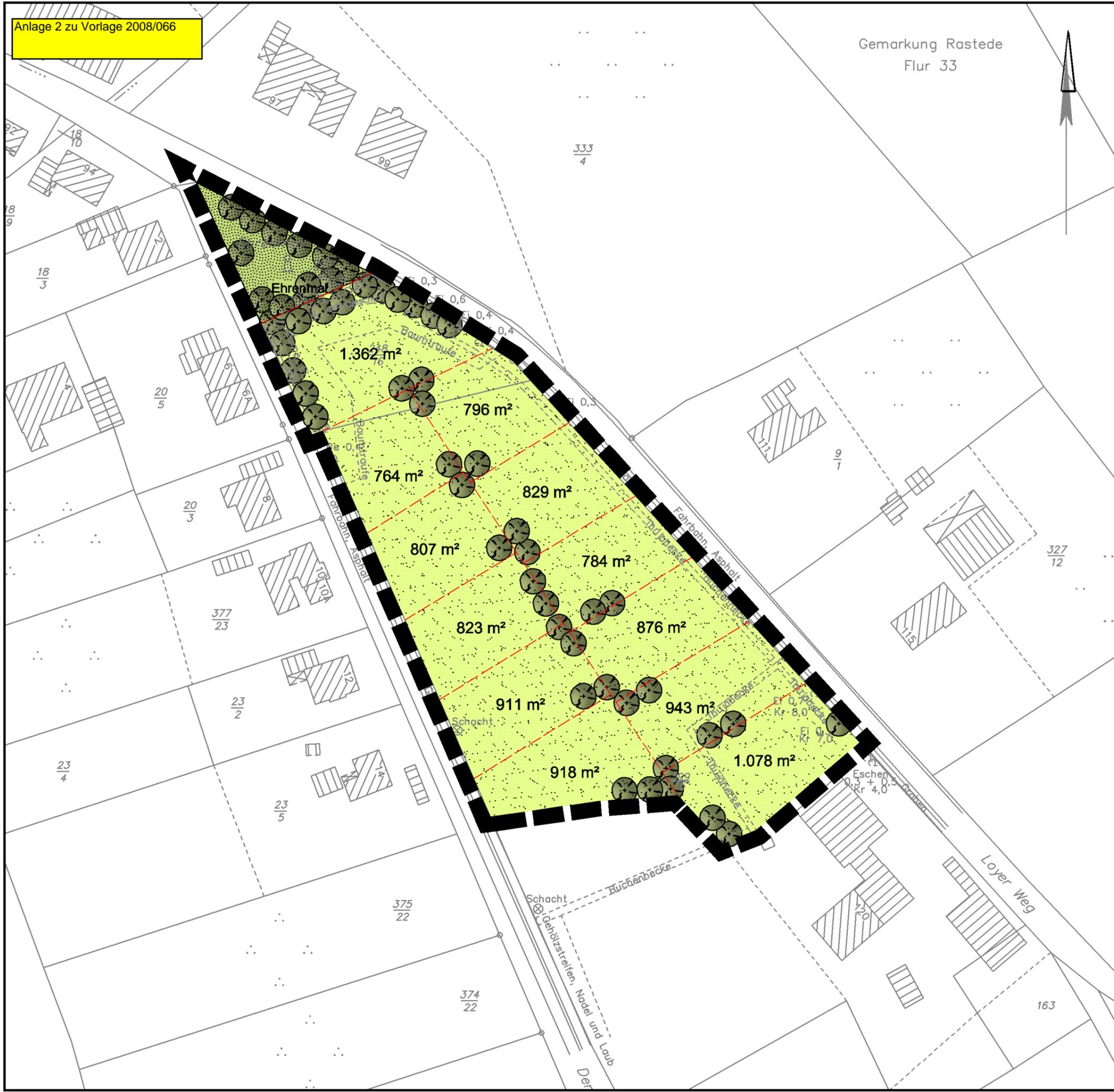
Anlagen:

Anlage 1: Städtebaukataster für den Ortsteil Hankhausen

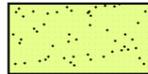
Anlage 2: Gestaltungskonzept zum Wohnbaugebiet Hankhausen

Städtebaukataster für den Ortsteil Hankhausen





LEGENDE

-  Grundstücksflächen
-  Parzellierungsvorschlag
-  Baum
-  Öffentliche Grünfläche
-  Grenze des Geltungsbereiches

Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr.87 Gestaltungskonzept Plangebiet Hankhausen

15. August 2007

M 1 : 1.000

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2008/077

freigegeben am 30.04.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Guido Zech

Datum: 30.04.2008

Aufstellung Bebauungsplan 63 F - Wahnbek - Hohe Brink

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.05.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	03.06.2008	Verwaltungsausschuss
Ö	08.07.2008	Rat

Beschlussvorschlag:

5. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 26.05.2008 berücksichtigt.
6. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
7. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 F – Wahnbek – Hohe Brink nebst Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 04.03.2008 die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (s. Vorlage 2008/009).

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fanden in der Zeit vom 17.03. bis 17.04.2008 statt.

Im Rahmen der Stellungnahmen hat ein Anlieger der Straße Hohe Brink - wie schon im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung - um Ausweisung seines Grundstückes als Wohngebiet gebeten. Die bisherige Planung und Abwägung hat hiervon aus verschiedenen

Gründen abgesehen. Die Verwaltung schlägt auch weiterhin vor, das betreffende Grundstück nicht zu überplanen und die Anregung des Bürgers nicht zu berücksichtigen.

Die seitens des Landkreises Ammerland geäußerten Bedenken im Hinblick auf die notwendige Wallheckenkompensation konnten zwischenzeitlich ausgeräumt werden. Die naturschutzrechtliche Bilanzierung wurde in der Begründung entsprechend angepasst.

Weitere wesentliche Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.

Nunmehr kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 01.10.07 VA 16.10.07	23.10.07- 23.11.07	17.03.08-17.04.08	Ratssitzung am N.N. (nach der Sommer- pause)

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung
3. Planzeichenerklärung
4. Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 11.03.2008 Schreiben vom 25.10.2007	<p>In unserem Schreiben vom 25.10.2007 – T la – 905/07/He – haben wir bereits eine Stellungnahme zum oben genannten Vorhaben abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p> <p>Wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 100 und Hausanschlussleitungen. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in den Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW - Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.</p> <p>Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, gegebenenfalls für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p>	<p>Es wird auf die nachfolgend aufgeführte Abwägung zur Stellungnahme des OOWV vom 25.10.2007 verwiesen.</p> <p>Die vorgetragenen Hinweise werden in der Begründung ergänzt.</p> <p>Gemäß den mit der nebenstehenden Stellungnahme zur Verfügung gestellten Leitungsplänen, befinden sich die Leitungen ausschließlich innerhalb der als öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Bereiche. Eine weitergehende Sicherung der Leitungen mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist daher nicht erforderlich.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	<p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde Rastede und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden.</p> <p>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Eventuelle Sicherheits- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich beziehen sich die Ausführungen jedoch auf die nachfolgende Ebene der Erschließungsplanung zum Baugebiet.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Im Interesse des der Gemeinde obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöscheinrichtungen regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper, Tel. 04488/845211, von unserer Betriebsstelle in Westerstede in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Die Eintragung der Hydrantenstandorte in den Bebauungsplan ist aufgrund fehlender Gesetzesgrundlage nicht möglich und nicht erforderlich. Der Anregung wird daher nicht nachgekommen. Entsprechende Eintragungen können im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung berücksichtigt werden.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
2	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 08.04.2008	<p>Da Planziele und Plan(entwurf) noch im Widerspruch zueinander stehen, bestehen städtebaurechtliche und naturschutzfachliche Bedenken, die ausgeräumt wären, wenn der in der Begründung (Ziffern 3.1.2, 3.2.1, 4.3) und im Umweltbericht (Ziffern 1.2, 2.4.1 und 3.3) angekündigte Erhalt der Wallhecken und ihrer Funktionen auch rechtlich und tatsächlich umgesetzt wird. Meine Untere Naturschutzbehörde befürchtet wegen der Abweichungen des Plans von Begründung und Umweltbericht weiterhin, dass der angekündigte Wallheckenschutz nicht gegeben sein wird und die Wohngrundstücke später bis an die Wallhecke heran intensiv gärtnerisch genutzt werden.</p> <p>Deshalb fordert sie, die Planung der Lebenswirklichkeit anzupassen, den Gehölzstreifen als zu erhalten festzusetzen und die Funktionen der Wallhecke extern zu kompensieren. Alle Kompensationsmaßnahmen sind vor Satzungsbeschluss abzustimmen (u. a. ist die Bilanzierung zu überarbeiten). Meine Untere Naturschutzbehörde bittet hierzu um Übersendung einer aktuellen Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde.</p>	<p>In den erwähnten Kapiteln der Begründung und des Umweltberichts wird ausgeführt, dass die Gemeinde Rastede die Wallheckenfunktion aufrecht erhalten möchte und zu diesem Zweck einen Wallheckenschutz mit Nutzungsbeschränkungen festsetzt. Dieser ist im Plan(Entwurf) auch zeichnerisch festgesetzt, und die textliche Festsetzung Nr. 6 legt die Nutzungsbeschränkungen fest. Die Wallhecke ist symbolisch eingetragen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Aus Gründen der Planungskontinuität werden wie im angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 63 e zum Schutz der Wallhecken bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen auf den Baugrundstücken in einem Abstand von 7 m zu den gekennzeichneten Wallhecken ausgeschlossen.</p> <p>Eine externe Kompensation im Rahmen des Wallheckenprogramms des Landkreises Ammerland ist für die zulässigen Wallheckendurchbrüche im Verhältnis 1:2, für die trotz Schutzstreifen indirekt beeinträchtigten Wallheckenabschnitte im Verhältnis 1:1 vorgesehen.</p> <p>Die Bilanzierung wird überarbeitet. Im Plangebiet sind 530 lfdm Wallhecke vorhanden. Auf 14 m sind Durchbrüche zulässig (Kompensation 28 m); die verbleibenden 516 m werden indirekt beeinträchtigt, so dass ein Kompensationserfordernis von insgesamt 544 lfdm Wallhecke besteht. Weiterhin werden 13.482 Wertpunkte über den gemeindeeigenen Kompensationsflächenpool kompensiert.</p>



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



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Niedersächsische Landes- behörde für Straßenbau und Verkehr	Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.	Die Anregung wird nach Abschluss des Verfahrens berücksichtigt.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

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



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Horst Pöpken Schoolkamp 7 26180 Rastede 17.04.2008	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen den obigen ablehnenden Bescheid lege ich hiermit Widerspruch ein.</p> <p>Ich bin der Auffassung, dass mein Grundstück im geplanten Neubaugebiet mit einzubeziehen ist, damit auch hierauf später ein Wohnhaus errichtet werden kann.</p>	<p>Der Anregung wird nicht nachgegeben. Das angesprochene Grundstück liegt südlich der bestehenden und der das Plangebiet südlich begrenzenden Wallhecke sowie westlich des Lärmschutzwalles. Das Grundstück liegt damit optisch deutlich abgesetzt vom nördlich und östlich gelegenen Plangebiet und kann in das bestehende Bebauungsplankonzept nicht sinnvoll integriert werden. Außerdem liegt das Grundstück näher zum westlich befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb, jenseits des Lärmschutzwalles. Das Grundstück liegt derzeit im planungsrechtlichen Aussenbereich. Durch die Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet sind Konflikte mit dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb nicht auszuschließen. Damit würde der Landwirt in der Bewirtschaftung seiner Hofstelle zu stark eingeschränkt. Insofern kommt eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nicht in Betracht. Daher gewichtet die Gemeinde die Belange des landwirtschaftlichen Betriebes höher als das Interesse des Einwenders. Das angesprochene Grundstück wird daher nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Die Planunterlagen werden nicht geändert.</p>

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Anlage 3 zu Vorlage 2008/077

1. Art der baulichen Nutzung

The symbol consists of the letters 'WA' in a white circle, which is centered within a square with a red and white diagonal hatching pattern.

Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH ≤ 9,5m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

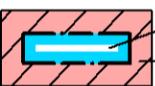
The symbol is a white triangle with a black border, containing the letters 'ED' in black.

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a Abweichende Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen



Flächen für den Gemeinbedarf

The symbol is a black square with the letter 'F' in white.

Zweckbestimmung: Feuerwehr

6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

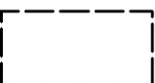
15. Sonstige Planzeichen



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Versorgungsunternehmen



Wallhecke (symbolisch)



nichtüberbaubare Flächen mit Nutzungseinschränkungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 500 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern je angefangene 350 qm eine Wohneinheit zulässig.
2. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA) um bis zu 30% zulässig.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
4. In den Baugebieten gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, daß Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig.
5. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, daß die Gebäudehöhe in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) maximal 9,50 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmittle.
6. Gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der Wallhecken bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen auf den Baugrundstücken im Abstandsbereich von 7 m in den gekennzeichneten Flächen unzulässig.
7. Im Bereich des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten ist die Anlage von Zu- und Ausfahrten sowie Zu- und Ausgängen von der Straße Hohe Brink in das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB nicht zulässig. Abweichend hiervon ist in den festgesetzten Bereichen W 1 die Anlage einer Zu-/Abfahrt mit einer maximalen Breite von 5 m zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften 2 und 3 ist identisch mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 f festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA). Die örtliche Bauvorschrift Nr. 4 ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 f relevant.

2. Dachform und Dachneigung

Die Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 50° zu errichten. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO. Dachgauben, Krüppelwalm und Grasdächer haben einen Neigungswinkel von mindestens 20° aufzuweisen.

3. Dachaufbauten/Dachausbauten

Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muß mindestens 1,50 m betragen.

4. Oberirdische Freileitungen

Gemäß § 56 Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

Hinweise

- 1) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg –oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- 2) Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- 3) Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- 4) Die Wallhecken werden nachrichtlich übernommen. Wallhecken sind gemäß § 33 NNatG geschützt. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Erlaubt sind Pflegemaßnahmen der Eigentümer oder sonstiger Nutzungsberechtigter.
- 5) Die aufgrund ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Geruchsimmissionen werden als Vorbelastung anerkannt. Sie stellen eine typische Begleiterscheinung für den ländlichen Bereich dar und können nicht als unzulässige Störung angesehen werden.
- 6) Der Geltungsbereich wird im östlichen Abschnitt durch die Richtfunktrasse 633 gekreuzt.
- 7) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 f werden die bisherigen auf den entsprechenden Teilbereich bezogenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 a und des Bebauungsplanes Nr. 63 e aufgehoben.

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2008/046

freigegeben am 26.03.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Guido Zech

Datum: 25.03.2008

Straßenbenennung im Bebauungsplan 63 F-Wahnbek-Hohe Brink

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.05.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	03.06.2008	Verwaltungsausschuss
Ö		Rat

Beschlussvorschlag:

Die Planstraße des Bebauungsplangebietes Nr. 63 F – Wahnbek – Hohe Brink erhält den Namen **Heinrich-Munderloh-Straße**.

Sach- und Rechtslage:

Das Gemeindearchiv hat nach Aufforderung durch die Verwaltung den Namen Heinrich Munderloh vorgeschlagen.

Bereits im Rahmen der Überlegungen zur Straßenbenennung der Planstraßen des Baugebietes Nr. 63 E wurde neben Hans Hoffhenke auch der Name Heinrich Munderloh genannt. Dieser Vorschlag wurde seinerzeit nicht verwendet, sondern zugunsten des damaligen ehrenamtlichen Bürgermeisters Cornelius Schmidt zunächst nicht berücksichtigt.

Dr. Heinrich Munderloh war Oldenburger Heimatforscher und hat die Chronik für das alte Etzhorn (Wahnbek) und Loy verfasst. Außerdem hat Munderloh auch mit Hans Hoffhenke auf diesem Gebiet zusammengearbeitet.

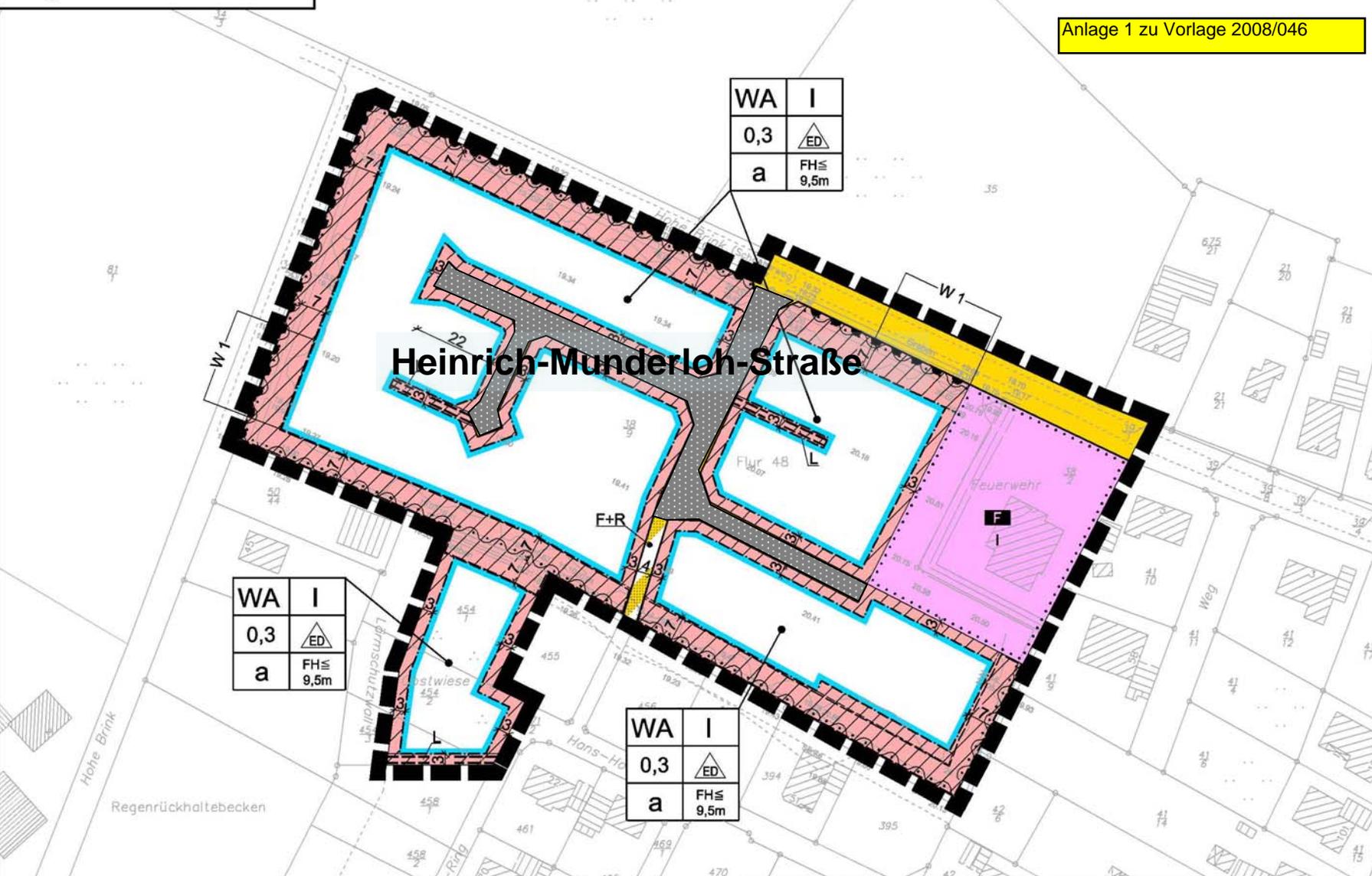
Die Bezeichnung **Heinrich-Munderloh-Straße** würde aus Sicht der Verwaltung die Verdienste Munderlohs um die Aufarbeitung der Wahnbecker Geschichte angemessen würdigen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Lageplan



WA	I
0,3	
a	FH ≤ 9,5m

WA	I
0,3	
a	FH ≤ 9,5m

WA	I
0,3	
a	FH ≤ 9,5m

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV Menger	Rastede BP 63f Kataster 2007-09-12.DXF	12.09.2007

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2008/032

freigegeben am 25.03.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Datum: 05.03.2008

Inwertsetzung Denkmalsplatz

Beratungsfolge:

Status

Datum

Gremium

Ö

26.05.2008

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

N

03.06.2008

Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Maßnahmen 4 und 8 sowie die Einkürzung des Pflanzbeetes an der Ostseite werden beschlossen. Als Leuchte wird das in der Oldenburger Straße verwendete Modell „Siteco“ eingesetzt. Die fehlenden Mittel in Höhe von 17.500 € sind außerplanmäßig bereitzustellen.

Sach- und Rechtslage:

Die durchzuführenden Maßnahmen zur Inwertsetzung des Denkmalsplatzes wurden im Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 14.03.05 und im VA am 05.04.05 beschlossen. Grundlage für den Maßnahmenbeschluss war die Studie des Architekturbüros Angelis & Partner, Planungsvariante 1 (siehe Anlage). Die Maßnahmen mit den entsprechenden Erledigungsvermerken (Kursivschrift) sind in der nachstehenden Matrix aufgeführt.

Inwertsetzung Denkmalsplatz							
Grundlage: Vorentwurf von Angelis & Partner vom Dezember 2004							
Nr.	Maßnahme	Baukosten	2005	2006	2007	2008	Anmerkung
1	Entfernen der Fahrbahnmarkierungen und das gesamte Pflaster aufnehmen und neu verlegen	35.000 €			35.000 €		<i>Fertiggestellt</i>
2	Pflanzung der Linden und Reduzierung des Pflanzbeetes	4.000 €		4.000 €			<i>Linden noch nicht gepflanzt, Pflanzbeet wurde einseitig reduziert</i>
3	Sperrung des Platzes für den "normalen" Verkehr	2.000 €			2.000 €		<i>Ggfs. nach Herstellung des Waldparkplatzes</i>
4	Neugestaltung der Platzbeleuchtung	21.500 €			21.500 €		<i>Noch nicht umgesetzt. Die Beleuchtung soll auch den Friedhofsweg bis zum Parkeingang beinhalten.</i>
5	Pflasterung des gesamten Platzes mit Torfbrandklinkern	28.000 €				28.000 €	<i>Nicht erforderlich. Um-pflasterung mit vorh. Klinkern ist abgeschlossen.</i>
6	Entfernung des umlaufenden Betonhochbordes	1.100 €		1.100 €			<i>Noch nicht umgesetzt.</i>
7	Ersatz der fehlenden Linden am Friedhofsweg	8.000 €		8.000 €			<i>Fertiggestellt</i>
8	Umgestaltung der Grundlage am Denkmal	5.000 €		5.000 €			<i>Noch nicht beauftragt.</i>
9	Entfernung der vorhandenen Nadelgehölze und der Büsche zur Freistellung der Fassaden der Gebäude	3.000 €				3.000 €	<i>Zum Teil erledigt.</i>
10	Ersatz der Grundstückseinfriedigung an der Südseite als Metallzaun oder als Hecke	5.000 €			5.000 €		<i>Fertiggestellt</i>
11	Restaurierung des Zaunes entlang des Pastoreigartens	10.000 €	X				<i>Fertiggestellt</i>

Unabhängig von der zwischenzeitlichen Mehrwertsteuererhöhung sind durch teilweise größeren Arbeitsumfang die Maßnahmen nicht zu den damals veranschlagten Kosten durchzuführen gewesen. Auch gab es aus den Reihen der Ratsmitglieder den Wunsch mögliche weitere Maßnahmen im Ausschuss zu beraten. Hierzu hat die Gemeinderatsfraktion Bündnis 90/Grüne den als Anlage 1 beigefügten Antrag gestellt. Er befasst sich im Wesentlichen mit der Entfernung der Hochbordanlage und der Erweiterung des Platzes. Hierfür sind neben der Entfernung der Bordanlage (Maßnahme Nr. 6) und Ersatz durch Klinker, die Natursteinpfosten und Ankerketten auszubauen und neu zu setzen.

Auf Nachfrage beim Landesamt für Denkmalpflege wird die Beseitigung der Hochbordanlage und die Angleichung der Rasenfläche für historisch korrekt angesehen. Aus Sicht der Verwaltung ist die Beseitigung der Hochbordanlage nur sinnvoll, wenn gleichzeitig die Muldenrinne entfernt und diese Rinne durch Klinker ersetzt wird. Diese Maßnahme stellt jedoch keine so wesentliche Verbesserung des Erscheinungsbildes dar, die bei den entstehenden Kosten von 6.000 € vertretbar wäre.

Eine Reduzierung des Pflanzbeetes in den seitlichen Bereichen ist möglich, solange die Symmetrie des Pflanzbeetes eingehalten wird. Bezüglich der Beleuchtung ist die Verwendung der Leuchten der Oldenburger Straße möglich.

Die Maßnahmen Nr. 5 und 6 sollten bisher nicht durchgeführt werden. Im Zusammenhang mit der Umpflasterung der Platzfläche wurde jedoch ein größerer Umfang als zunächst geplant in stand gesetzt.

Von den seinerzeit vorgesehenen Maßnahmen sind bisher nicht realisiert worden:

- Nachpflanzung im Bereich des Denkmals, Kosten ca. 9.000 €
- Beleuchtung des Platzes mit Schmuckleuchte, Kosten ca. 7.600 €

Bisher nicht vorgesehen und deswegen unberücksichtigt geblieben sind Kosten für eine Möblierung durch Bänke und Abfallkörbe. Hier wäre mit Kosten von ca. 2.000 € zu rechnen. Die neue Aufenthaltsqualität des Platzes soll durch die Anschaffung von Bänken aufgewertet werden und als Ersatz für die zwischenzeitlich entfernten Sitzgelegenheiten dienen.

Hinsichtlich der Beleuchtung ist bisher der Bodenstrahler vor dem Denkmal eingebaut worden. Obwohl als Leuchtmittel ein Warmton gewählt wurde, erscheint das Denkmal wegen der Patina in leicht grünlich-bläulichem Farbton. Ein Leuchtmittel, welches dieses kaschieren könnte, gibt es nicht. Die Platzbeleuchtung sollte mit einer Schmuckleuchte wie an der Oldenburger Straße erstellt werden. Die Leuchten sollten allerdings dann konsequent vom Denkmalsplatz bis zum Eingangstor des Schlossparks Verwendung finden.

Folgende Maßnahmen wären noch durchzuführen und zu finanzieren:

Nachpflanzung im Bereich des Denkmals (Pos. 8)	9.000 €
Beleuchtung des Platzes und des Friedhofsweges (Pos. 4)	7.600 €
Möblierung des Platzes (bisher nicht vorgesehen)	2.000 €
<u>Einkürzung des Beetes (Ostseite) zur Herstellung der Symmetrie</u>	<u>2.500 €</u>
Summe	21.100 €

Der Landkreis Ammerland als untere Verkehrsbehörde prüft die Belastung des Knotenpunktes Oldenburger Straße/Bahnhofstraße/Denkmalplatz durch eine Knotenstromzählung. Ein Ergebnis liegt noch nicht vor. Soweit sich hinsichtlich der Lichtsignalanlage etwas ändern

würde, kann dieses u.U. Auswirkungen auf den Eingangsbereich des Denkmalplatzes haben. Hierüber wird zu gegebener Zeit berichtet werden.

Zur Abrundung der Baumaßnahmen wären verschiedene Maßnahmen auf dem Kirchengelände wünschenswert. Hierzu hat es Gespräche mit der Kirchenverwaltung gegeben. Die Maßnahmen sollen im Mai im entsprechenden Ausschuss des Kirchenrates beraten werden. Über das Ergebnis kann frühestens zur Sitzung berichtet werden. Dies betrifft die Giebelseite des Kirchenverwaltungsgebäudes, die Akaziengruppe, die Anpflanzung von Alpenrosen auf dem Kirchengelände, sowie die Wiederherstellung der Zaunanlage im östlichen Bereich.

Hinsichtlich der Veränderung des Giebels des Gebäudes der Kirchenverwaltung wurde erklärt, dass dieser nur aus einer Holzunterkonstruktion besteht. Von daher wäre eine Veränderung der Optik des Giebels nur mit erheblichem Aufwand möglich.

Finanzielle Auswirkungen:

Als Ausgabereste stehen in 2008 nur noch 3.600 € zur Verfügung. Die fehlenden Mittel in Höhe von 17.500 € müssen außerplanmäßig bereitgestellt werden und werden aus der Maßnahme Gestaltung Kögel-Willms-Platz finanziert.

Anlagen:

Anlage 1 – Antrag Bündnis 90/Grüne

Anlage 2 – Planung – Variante 1

**Gemeinderatsfraktion
Rastede**

Gerd Langhorst

Seilerweg 20
26180 Rastede-Südende

Telefon: 04402 /3306

Fax: 04402 /51230

Mobil: 0160 97749467

Email: gerd@langhorst.eu

www.gruene-rastede.de

Südende, den 16.10.2007

G r ü n e

Gemeinde Rastede
Herrn Bgm.
Dieter Decker
Rathaus
26180 Rastede

Antrag Denkmalplatz, weitere Umsetzung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Decker,

wie aus dem angehängten Antrag vom 31.12.2001 unserer Fraktion ersichtlich, sollte neben der Nachpflanzung von Linden am Friedhofsweg (inzwischen erledigt) an historischer Stelle eine Linde mit Rundsitzbank (entsprechend der im Rasteder Archiv vorhandenen Vorlage) gepflanzt werden.

Die Anpflanzung dieser Linde ist noch nicht abschließend beraten. Ich bitte um Beratung und Beschlussfassung.

Ein weiterer Antrag vom 21.11.2003 sah die sog. „Inwertsetzung des Denkmalplatzes“ vor. Diesem Antrag wurde mit Beauftragung einer Planung durch das Büro Angelis stattgegeben und ein mehrstufiger Umsetzungsplan beschlossen.

Aktuell ist die erste Maßnahme, das Neupflastern, abgeschlossen.

Leider sind m. E. die Möglichkeiten, die die Neupflasterung des Platzes, was Flächengewinn und zukünftige Nutzung angeht, nicht optimal genutzt worden, ich erinnere hier insbesondere an einen möglichen Weihnachtsmarkt u. dgl.

Wesentlicher Kritikpunkt der bisherigen Umsetzung ist, dass die das Denkmal umgebende Grünfläche nicht zu Gunsten von mehr Fläche entsprechend verkleinert wurde.

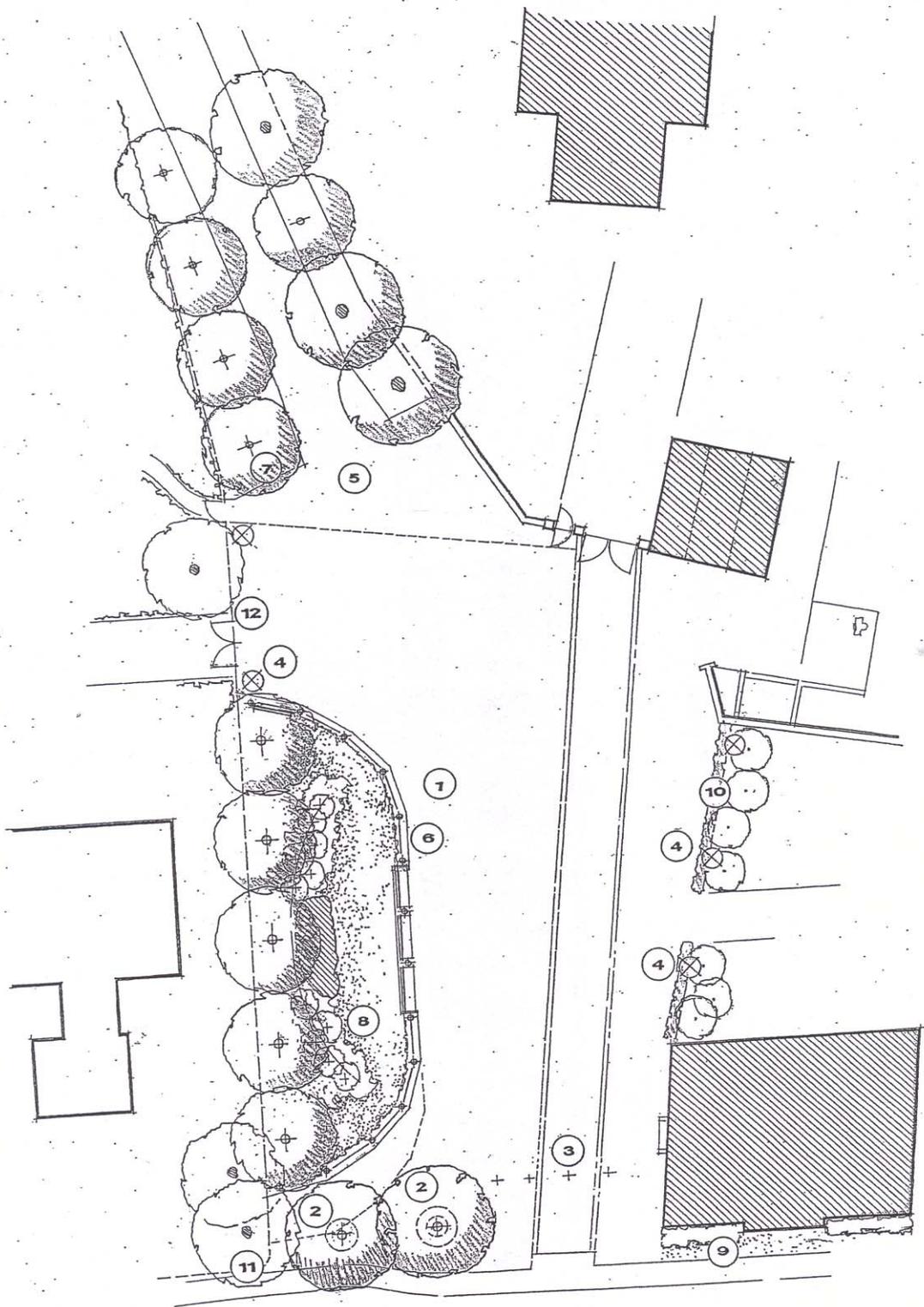
Eine Begrenzung des Denkmals durch die vorhandenen Sandsteinpfeiler und Ankerketten im Radius von ca. 4,50 m würde einen zusätzlichen Raumgewinn auf beiden Seiten des Denkmals ermöglichen, ohne das eigentliche Denkmal zu beeinträchtigen. Ich beantrage, beim weiteren Umsetzen der Neugestaltung diese Anregung zu berücksichtigen.

Die Werbetafel, die z. Z. in der Grünfläche steht, kann ihren Platz hinter dem renovierten Zaun auf dem Gelände der öffentlichen Toilette finden; hier wäre sogar Platz für zwei Tafeln.

Mit freundlichem Gruß,
gez. Gerd Langhorst

**BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN**





Planung – Variante I

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2008/076**

freigegeben am 14.05.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Datum: 29.04.2008**Einrichtung von befestigten Parkflächen zwischen Bahnhof und Raiffeisenstraße****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.05.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	17.06.2008	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

ohne

Sach- und Rechtslage:

Mit Datum vom 04.04.08 hat die SPD-Fraktion im Rat der Gemeinde Rastede den in der Anlage 1 beigefügten Antrag auf Einrichtung von zusätzlichen befestigten Parkflächen zwischen Bahnhof und Raiffeisenstraße gestellt.

Entsprechend der ursprünglichen Planungskonzeption sollte eine notwendig werdende Erweiterung der Parkflächen zwischen dem Bahnübergang Schloßstrasse und dem Bahnhof erfolgen. Die Erweiterungsfläche ist aus dem als Anlage 2 beigefügten Planausschnitt zu erkennen. Darüber hinaus sind zwischenzeitlich in Höhe der Raiffeisenwarengenossenschaft durch veränderte Zaunanordnung unbefestigte Stellplätze entstanden. Diese Stellplätze werden allerdings weniger von den Nutzern des ÖPNV als von Mitarbeitern und Kunden der angrenzenden Geschäfte genutzt. Dieser Schotterparkplatz bedarf der regelmäßigen Pflege, stellt aber vom Zustand und von der Benutzbarkeit her kein besonders großes Problem dar.

Sofern weiterer Parkraum in diesem Bereich geschaffen werden sollte, ist zu bedenken, dass der Bereich zwischen Zaunanlage zur Bahn und der Ladestraße nicht geeignet ist eine spürbare Verbesserung des Parkraumangebotes zu erzielen. Die Grundstückstiefe ist lediglich für 3 parallel zur Fahrbahn aufgestellte Parkplätze geeignet. Hierdurch ergibt sich ein großer Flächenverbrauch durch einen hohen Anteil an Fahrgassen und Zufahrten. Auf die in der Anlage beigefügte fotografische Darstellung wird verwiesen.

Soweit ein Defizit an Stellplätzen für die Nutzer des ÖPNV festgestellt wird, wäre eine Erweiterung der Parkflächen in der Nähe des Empfangsgebäudes der Bahn zweckmäßig.

Finanzielle Auswirkungen:

Zur Zeit keine

Anlagen:

Anlage 1 – Antrag der SPD-Fraktion

Anlage 2 – Lageplan Erweiterung Parkfläche

Anlage 3 – Fotodokumentation

GEMEINDE RASTEDE			
Eing. - 3. April 2008			
HVB	FB	STS	GB

SPD-Fraktion
im Rat der Gemeinde Rastede

Lars Krause
Leuchtenburger Straße 59
26180 Rastede
Tel. 04402/ 51314

e-mail: lars.krause@ewotel.net

Herrn
Bürgermeister Dieter Decker
Sophienstraße 27

26180 Rastede

Rastede, 04.04.2008

Antrag: Einrichtung von befestigten Parkflächen zwischen Bahnhof und Raiffeisenstraße

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Decker,

nachfolgenden Antrag übersenden wir mit der Bitte um Berücksichtigung:

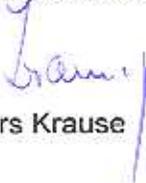
„Die zuständigen Gremien mögen beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt zusätzliche, befestigte Parkflächen zwischen dem Bahnhof und der Raiffeisenstraße (entlang der Ladestraße) zu schaffen.

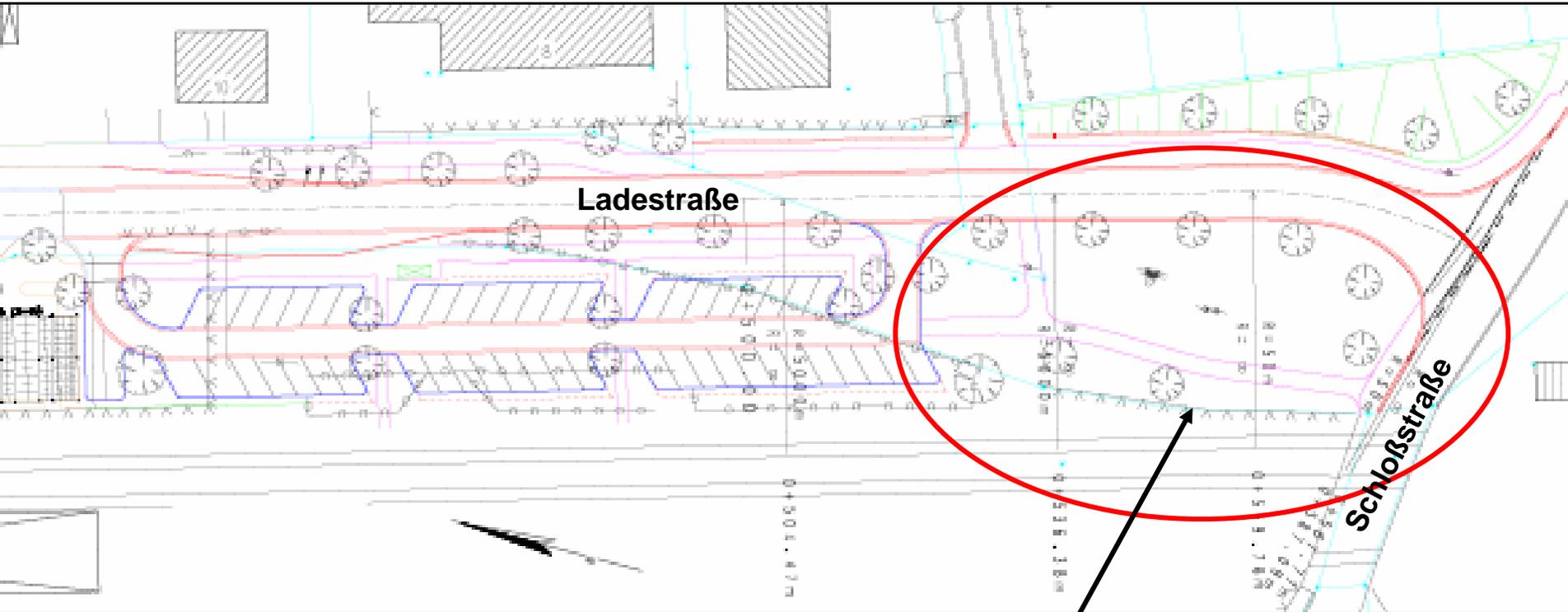
Begründung:

Im Bereich des Bahnhofs ist ein stetig steigender Bedarf an Parkplätzen festzustellen. Die vorhandenen Parkflächen sind häufig komplett vergeben. Die zwischen Bahnhof und Raiffeisenstraße vorhandenen Parkplätze sind unbefestigt und bringen bedingt durch ihre Anordnung, nur wenig Parkraum. Durch eine Anordnung der Parkflächen, wie sie zwischen Schlossstraße und Bahnhof schon vorhanden ist, könnten hier zusätzliche Parkplätze geschaffen werden.

Mit freundlichen Grüßen



Lars Krause



Ladestraße

Schloßstraße

Erweiterungsfläche



B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2008/070

freigegeben am 21.04.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Datum: 21.04.2008

Ortsbildverschönerung - Parkplatzgelände bei den Sporthallen an der Feldbreite, Antrag der CDU-Fraktion vom 31.03.2008

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.05.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	17.06.2008	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

ohne

Sach- und Rechtslage:

Mit Datum vom 31.03. 2008 hat die CDU-Fraktion den in der Anlage beigefügten Antrag gestellt.

Festzustellen ist, dass sowohl der gepflasterte Parkplatzbereich durch seine sehr engen Parknischen als auch der seinerzeit als Schotterrassen hergestellte Parkplatzteil insgesamt einen sehr ungepflegten und unorganisierten Eindruck hinterlässt. Die Sanierung der Buswendeschleife wurde im Hinblick auf die anstehende Sanierung der Turnhalle Feldbreite zurückgestellt, damit die voneinander abhängigen Maßnahmen insgesamt überplant werden können.

Die Verwaltung empfiehlt, die Überplanung der Parkplatzflächen ebenfalls in Verbindung mit der Überplanung der Buswendeschleifen solange zurückzustellen, bis die Realisierung der Sanierung Turnhalle Feldbreite abgeschlossen ist. Zeitgleich wäre in einer gesonderten Darstellung der Parkplatzbedarf insgesamt in diesem Bereich zu betrachten, um ggfls. weitere Schlussfolgerungen bezüglich etwa erforderlicher Baumaßnahmen anzustellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Zur Zeit keine.

Anlagen:

1. Antrag CDU-Fraktion vom 31.03.2008

**CDU - Fraktion
im Rasteder Gemeinderat**

**Dieter von Essen
1. stellvertr. Bürgermeister
und Fraktionsvorsitzender**

CDU-Fraktion, Lehmsder Straße 386, 26180 Rastede
Gemeinde Rastede
Sophienstraße 27

26180 Rastede
Lehmsder Straße 386
Telefon: 0 44 02 / 77 78
Telefax: 0 44 02 / 91 97 05
E-Mail: von.essen@ewetel.net
Telefon Arbeit: 0 44 02 / 965-110
Internet: www.cdu-rastede.de

26180 Rastede

31.03.2008

Ortsbildverschönerung;

**hier: Parkplatzgelände bei den Sporthallen / beim Hallenbad an der
Feldbreite**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Decker!

„Rastede putzt sich zum Jubiläum heraus“ war eine Schlagzeile in der NWZ zu Beginn dieses Jahres. Neben der Umgestaltung des Denkmalplatzes vor der St.-Ulrichs-Kirche und dem Umbau der Oldenburger Straße (zwischen Bahnhofstraße und Schlossstraße) steht als nächstes Projekt die Neugestaltung des Kögel-Wilms-Platzes an. Alle Maßnahmen dienen der Ortsbildverschönerung und hinterlassen bei den zahlreichen auswärtigen Besuchern und Gästen, die die Ortsdurchfahrt nutzen, bleibende Eindrücke.

Aber nicht nur die Ortsdurchfahrt und der Turnierplatz sind Bereiche, die von zahlreichen Besuchern aufgesucht werden. Das Hallenbad, das Palais sowie die Sporthallen an der Feldbreite sind beliebte Besuchs- und Veranstaltungsorte. Eine Vielzahl an sportlichen und an kulturellen Veranstaltungen zeigt dieses Jahr für Jahr. Überregionale Meisterschaften mit Teilnehmern aus ganz Niedersachsen und darüber hinaus gehören regelmäßig zum Programm dazu.

Wenn demnächst die Bewegungshalle des VfL Rastede fertig gestellt ist und Ende 2009 die Turnhalle Feldbreite komplett saniert sein wird, haben wir dort ein Sporthallenzentrum, welches seinesgleichen suchen wird.

Neben den bereits vorhandenen Überlegungen, die Buswendespur und den dazugehörigen Nebenbereich nach Beendigung der vorgenannten Baumaßnahmen zu erneuern, sollte aus unserer Sicht in den Folgejahren dann auch die dortige Parkplatzanlage und deren Umfeld neu überplant und umgestaltet werden (evtl. weitere Parkplätze, komplette Befestigung, ansprechende Gestaltung etc.).

Somit würde dann auch diese Maßnahme eine Verbesserung für uns Rasteder bringen und darüber hinaus einen bleibenden positiven Eindruck bei unseren Besuchern/Gästen hinterlassen.

Um Prüfung dieser Überlegung wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Dieter von Essen

Fraktionsvorsitzender

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2008/036

freigegeben am 25.03.2008

Stab

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

Datum: 12.03.2008

**"Förderung junger Familien zum Erwerb von Altimmobilien"; Antrag
Bündnis 90/Die Grünen**

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.05.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	03.06.2008	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Ohne.

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinderatsfraktion Bündnis 90/Die Grünen hat den als Anlage 1 beigelegten Antrag gestellt.

Aus Sicht der Verwaltung ergibt sich hierzu folgendes: Wie bekannt, ist im Frühjahr 2007 für die Gemeinde Rastede ein Gutachten über die Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Gemeinde Rastede bis zum Jahr 2020 erstellt worden. Mit diesem Gutachten wurde eine Prognose der Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung aufgezeigt sowie der mögliche Einfluss der Gemeinde auf diese Entwicklung dargestellt. Auf die Beschlussvorlage 2007/177 wird insoweit verwiesen.

Dabei hat sich gezeigt, dass der Alterungsprozess der Gesellschaft in Deutschland im Allgemeinen sowie der Gemeinde im Besonderen nicht nur eine kurzfristige, sondern vielmehr eine langfristige Entwicklung darstellt, die in der Gemeinde Rastede deutlich zu beobachten ist. Zwischenzeitlich sind es nicht mehr die sog. „jüngeren Jahrgänge“, sondern die Altersjahrgänge zwischen 35 und 47 Jahren diejenigen, die am stärksten besetzt sind. Diese Verschiebung der Altersstruktur zugunsten der Anteile älterer Menschen wird sich auch nach allen vorliegenden Erkenntnissen weiter fortsetzen.

Der statische Moment einer Bevölkerungsentwicklung ist ausgesprochen stark ausgeprägt, was bedeutet, dass die Gemeinde dem Grunde nach nicht und schon gar nicht kurzfristig Einfluss hierauf nehmen kann. Gleichwohl gehört die Gemeinde aus siedlungsstrukturellen

Gründen nach der Wohnungsbestandsentwicklung des Landes Niedersachsen zu den Kommunen mit einer deutlich überdurchschnittlichen Wohnungsbautätigkeit.

Die demografische Entwicklung wird dazu führen, dass die Nachfrage nach Bauland bzw. Immobilien in der Gemeinde Rastede in den nächsten Jahren rückläufig sein wird. Die Bevölkerungsprognose geht davon aus, dass spätestens zum Jahr 2020 hin im gewissen Rahmen ein Konkurrenzangebot gegenüber den Neubauflächen durch Altimmobilien entgegenstehen wird.

Gleichzeitig wird in diesem Zeitraum die Situation eintreten, dass jeder vierte Einwohner das 65. Lebensjahr vollendet haben wird.

Überlegungen, dieser Entwicklung im Rahmen der gegebenen eigenen Möglichkeiten entgegenzuwirken bzw. Maßnahmen zu schaffen, die eine Anpassung an die zukünftige Situation erleichtern wird, ist deshalb vollumfänglich zuzustimmen.

Es wird darauf ankommen, frühzeitig die Innovations- und Leistungsfähigkeit der Gemeinde zu nutzen, um die für die Gemeinde interessanten Zielgruppen bei möglichst gleichmäßiger Verteilung der Altersgruppen anzuwerben und dauerhaft in der Gemeinde zu halten. Gleichwohl sollte man sich der Tatsache bewusst sein, dass aufgrund des Rückganges der Anzahl jüngerer Menschen ein bloßer Austausch von Altersgruppierungen prinzipiell nicht eintreten kann und wird.

Außerdem wird auf Dauer die Ausweisung von Neubaugebieten grundsätzlich nicht auszu-schließen sein, da eine Teilklientel nur auf ein solches Angebot reflektieren wird.

Richtig scheint allerdings auch zu sein, dass zum Jahr 2020 hin ein deutlich größerer Markt für Gebrauchtimmobilien entsteht.

Es stellt sich also die Frage, ob und ggf. wie und für wen in den Markt eingegriffen werden soll durch Schaffung marktkonträrer Bedingungen.

Bei der Frage des „ob“ ist zunächst festzustellen, dass derzeit eine funktionierende Marktsituation besteht. Die Leerstände bewegen sich nach Erkenntnissen der ortsansässigen Makler sowie der Ammerländer Wohnungsgesellschaft in einem normalen Handelsspektrum.

Dies wird auch in den Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses des Katasteramtes deutlich, wonach das Angebot lediglich relativ leichten Schwankungen unterworfen ist. Zwar mag sich der Eindruck aufdrängen, dass der Leerstand in Rastede größer geworden ist; dies liegt aber nach allgemeiner Einschätzung eher an einer veränderten Werbungsform der Anbieter.

Außerdem lässt sich beobachten, dass die Preise im Gebrauchtimmobiliemarkt insbesondere gegenüber der Situation in den 90er Jahren nachgegeben haben. Auch hier kommt zum Ausdruck, dass die Markt elastizität gegeben ist und bei veränderten Angeboten - insbesondere auch von Neubaugebieten - der Preis für Gebrauchtimmobilien entsprechend rückläufig ist.

Auf Sicht wird es bei größerem Angebot bei gleichzeitig geringerer Nachfrage deshalb dazu kommen, dass der Restwert von Gebrauchtimmobilien sich nicht anders darstellen wird als dies bei allen Wirtschaftsgütern der Fall ist: das Objekt wird „verbraucht“ sein und ein Restwert wird aus dem Grundstückswert sowie den Anschlussbeiträgen an Ver- und Entsorgungseinrichtungen bestehen.

Ob darüber hinaus eine wie auch immer geartete Finanzierungsunterstützung die Marktlage überhaupt beeinflussen kann, ist aus Sicht der Verwaltung eher fraglich. Die Erkenntnis über die Gewährung von Subventionen macht es eher wahrscheinlich, dass andere Gruppierungen – hier Hausverkäufer – durch einen veränderten Preis von dieser Subventionierung profitieren. Letztlich war dies auch ein Grund dafür, von der Eigenheimzulage Abstand zu nehmen.

Auch die Beobachtung entsprechender Programme anderer Kommunen vermittelt hierzu kein anderes Bild. Zum einen gewähren diese Kommunen häufig finanzielle Unterstützung lediglich beim Ankauf gemeindeeigener Grundstücke, zum anderen wollte man einen vermeintlichen Nachteil aus dem Wegfall der Eigenheimzulage auf Ortsebene egalisieren. Eine ernsthafte Evaluation zur Überprüfung der Situation hat dem Grunde nach aber nicht stattgefunden.

Bezüglich des „wie“ bzw. „wem“ stellt sich die Frage, wer durch diese Mittel erreicht wird bzw. erreicht werden soll. Soll das Programm auch darauf abzielen, den zukünftigen Flächenverbrauch durch geringere Flächenausweisung für neue Wohnquartiere (die ja ohnehin bevölkerungsstrukturell abnehmende Tendenz haben) zu verhindern, müsste prinzipiell jeder Erwerber einer gebrauchten Immobilie gefördert werden.

Bei der Förderung von jüngeren Familien mit Kindern ist die Qualität des Förderrahmens nicht abschätzbar. Dies gilt sowohl bezogen auf die finanzielle Situation der Familie als auch den Finanzierungseffekt in Bezug auf den Kaufpreis. Unterstellt man, dass die Immobilie im Wesentlichen neu errichtet werden muss, würde ein entsprechender Zuschuss dem Grunde nach nicht mehr als die Nebenkosten beim Erwerb abdecken. Unter Umständen würde sich der gewollte Finanzierungseffekt auf einen Mitnahmeeffekt beschränken.

Verfolgt man die einschlägige Berichterstattung zur Frage, welche Ansiedlungsvoraussetzungen gerade für junge Familien bedeutsam sind, wird deutlich, dass nicht in erster Linie die Preissituation den Ausschlag gibt, sondern vielmehr die Attraktivität der Wohnumgebung.

Es erscheint deshalb eher sinnvoll, die Qualität des Wohnstandortes generationsgerecht auszubilden. Zukünftig werden junge Familien noch stärker als bisher bei der Wahl ihres Wohnstandortes darauf achten, ob die Rahmenbedingungen des Wohnumfeldes in ihr Lebenskonzept passen. In erster Linie werden infrastrukturelle Rahmenbedingungen auf dem Prüfstand dieser Zielgruppe stehen. Betreuungs- und Bildungsangebote, öffentliche Einrichtungen, Freizeit- und Erlebniswert, Anbindung an Oberzentren mit entsprechendem Verkehrsangebot machen letztlich die Qualität des eigenen Lebensumfeldes aus. Insoweit erklärt sich auch der „Zuzugsüberschuss“ von jüngeren Familien in den vergangenen Jahren.

Bezüglich der Beratung bei Altbausanierung insbesondere unter Berücksichtigung energetischer Belange sei darauf hingewiesen, dass das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) die Vorortberatung zur sparsamen und rationellen Energieverwendung in Wohngebäuden bereits heute mit einem Zuschuss in Höhe von 175,00 Euro für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 250,00 Euro für Wohnhäuser mit mindestens 3 Wohneinheiten fördert. Antragsteller ist der jeweils beauftragte Energieberater, der laut der Beraterliste des BAFA anerkannt sein muss. In dieser Liste sind alle antragsberechtigten Energieberater der hiesigen Region aufgeführt. Diese Liste kann auch bei den örtlichen Verbraucherzentralen eingesehen werden. Darüber hinaus werden Altbausanierungen auch umfangreich über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Bank) gefördert.

Umfangreiche Informationen sind hierzu bereits durch die entsprechenden Vergabestellen zur Verfügung gestellt worden und im Internet einsehbar.

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen hängen vom jeweiligen Beschluss ab.

Anlagen:

Antrag Bündnis 90 / Die Grünen „Förderung junger Familien zum Erwerb von Alt-immobilien“.

Gemeinderatsfraktion Rastede

Michael Köver

Wilhelmshavener Str. 417a
26180 Rastede

Telefon: 04454-8403

Email: michael.koever@t-online.de
www.gruene-rastede.de

Bekhausen, den 15.01.2008

Grüne

Gemeinde Rastede
Herrn BM Dieter Decker
Rathaus

Antrag

„Förderung junger Familien zum Erwerb von Altimmobilien“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Decker,

die Fraktion Bündnis90/DIE Grünen beantragt, ab dem Haushaltsjahr 2009 ein neues Programm zur Förderung junger Familien zum Erwerb einer Altimmobilie einzuführen.

Mit einem derartigen Förderprogramm sollen 4 Ziele kumulativ verfolgt werden:

- Steigerung der Attraktivität Rastedes zur (Neu-)Ansiedlung junger Familien;
- Erleichterung des Erwerbes einer Wohnimmobilie für junge Familien und damit langfristige Bindung junger Familien an den Ort;
- Beschleunigung des Verjüngungsprozesses älterer Wohnquartiere, indem gezielt der Erwerb älterer Wohnimmobilien erleichtert wird;
- Senkung des zukünftigen Flächenverbrauches durch geringere Flächenausweisung für neue Wohnquartiere.

Die aktuelle Diskussion um die Entwicklung eines neuen Baugebietes in Loy oder auch die Ausweisung eines Baugebietes in Hankhausen hat gezeigt, dass auch in unserer Gemeinde die Ausweisung neuer Baugebiete zunehmend auf Interessen- und Nutzungskonflikte im Planungsraum stößt. Zudem sind einer ständigen Ausweitung der Siedlungsgebiete natürliche, landschafts- und umweltschutzrechtliche Grenzen gesetzt.

Mit den noch zur Verfügung stehenden potenziellen Siedlungsflächen sollte zudem generell zurückhaltend umgegangen werden, um zukünftigen Generationen überhaupt Gestaltungsmöglichkeiten zu erhalten.

Andererseits ist in einigen Wohnquartieren mit guter Infrastruktur und Ortslage eine deutliche Verschiebung der



Altersstruktur zu erkennen. Die Gemeinden Rastede und Bad Zwischenahn gehören zu den Gemeinden mit dem höchsten Altersdurchschnitt des Ammerlandes. In einigen Straßenzügen fehlen Kinder bereits vollständig mit Folgen für die Einzugsgebiete von Kindertagesstätten und Schulen.

Des Weiteren hat die jüngste Einwohnerentwicklungsstudie belegt, dass mit einer abnehmenden Einwohnerzahl in der Gemeinde für die kommenden Jahre zu rechnen ist, auch wenn das sog. „Aktiv-Szenario“ umgesetzt werden sollte, das bekanntlich auch die weitere Ausweisung von Baugebieten in den Außenbereichen beinhaltet.

Aus diesen Gründen muss es im elementaren Interesse der Gemeinde liegen, gerade in überalterten Wohnquartieren jüngere Familien anzusiedeln. Dieser wünschenswerte Prozess kann gezielt beschleunigt und gesteuert werden, indem gerade der Erwerb einer Altimmoblie in guter Ortslage gegenüber der Errichtung eines Neubaus für jüngere Familien interessanter wird.

Die Eckpunkte eines derartigen Förderprogrammes müssen der finanziellen Gesamtsituation unserer Gemeinde Rechnung tragen.

Als Diskussionsgrundlage schlagen wir folgende Vorgaben vor:

- gefördert werden sollen junge Familien mit Kindern im schulpflichtigen Alter oder jünger;
- der Förderbetrag je Kind beträgt 5000 €;
- das Förderprogramm wird erstmalig mit dem Betrag von 200.000 € für 2009 aufgelegt;
- unter einer Altimmoblie im Sinne des Programmes werden Wohnhäuser und Eigentumswohnungen ab Baujahr 1980 und älter verstanden.

Idealerweise soll das Förderprogramm mit entsprechender fachlicher Beratung und Informationen zur Altbausanierung ergänzt werden. Daher soll das Förderprogramm einen Beratungsgutschein zur Altbausanierung vor allem unter Energie einsparenden Gesichtspunkten vorsehen. Dieser Gutschein soll bei örtlichen zertifizierten Energieberatern einlösbar sein.

Das Förderangebot abrunden soll zudem eine zu erstellende Broschüre, die in der Sanierung erfahrene Architekten und Fachfirmen aus Rastede oder der näheren Umgebung auflistet, welche derartige Arbeiten anbieten.

Mit freundlichen Grüßen

