



**Gemeinde Rastede – Bebauungsplan Nr. 87 “Wohngebiet Hankhausen“**  
**Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und**  
**der parallel durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB**

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 16.07.2008	<p>Meiner Unteren Naturschutzbehörde ist zum Nachweis der Kompensationsmaßnahmen vor Satzungsbeschluss eine aktuelle Übersicht über den Flächenpool der Gemeinde zu übersenden.</p> <p>Meine Untere Wasserbehörde befürchtet, dass sich die alten Durchlässe in den Straßen und Grundstückszufahrten bei größerer Belastung der Seitengräben als zu klein bemessen erweisen könnten und ein Austausch dieser Rohre erforderlich wird. Zum Nachweis der gesicherten Erschließung dieser Planung bittet sie daher um Vorlage des Entwässerungskonzeptes (Grobkonzept mit den derzeitigen und zukünftigen Entwässerungseinrichtungen). Wegen absehbarer Probleme bei der Gewässerunterhaltung (Parkplätze, Pflege der Bermen, unterschiedliche Höhen bei privaten Verrohrungen usw.) empfiehlt sie bereits jetzt eine vollständige Verrohrung der Seitengräben.</p>	<p>Ein entsprechender Nachweis wird der Unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss übersandt.</p> <p>Es wurde ein Erschließungskonzept erstellt (Ing.-Büro Heinzelmann: Erschließungskonzept zum Bauvorhaben B-Plan Nr.87 „Wohngebiet Hankhausen“, Gemeinde Rastede, Wiefelstede, 04.11.2008). Die Inhalte des Erschließungskonzeptes werden nachstehend verkürzt wiedergegeben:</p> <p>Die derzeitige Oberflächenentwässerung des Erschließungsbereiches erfolgt über die vorhandenen Straßenseitengräben des Denkmalsweges und des Loyer Weges. Sie werden am Ehrenmal zusammengefasst und über einen Seitengraben auf der südlichen Seite des Loyer Weges in westlicher Richtung zur Hülsbäke abgeleitet. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der „Hülsbäke“, einem Verbandsgewässer II. Ordnung des Entwässerungsverbandes Jade. Die Hülsbäke verläuft ca. 200 m nordwestlich des Plangebietes.</p> <p>Die Geländehöhen im Plangebiet liegen zwischen 16,25 m NN im südlichen Teil und 15,00 im nördlichen Teil. Es wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt (am 04.09.2008 durch das Rasteder Erdbaulabor). Demnach wurde unter der rd. 0,3 – 0,4 m mächtigen Mutterbodenschicht bis zur Endteufe von 3 m Geschiebelehm angetroffen. Lediglich bei einer Bohrung wurde oberhalb des Geschiebelehms eine rd. 0,10 m mächtige Feinsandschicht erbohrt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland		<p>Konzeption zur Oberflächenentwässerung: Aus dem Erschließungsbereich fällt eine Bemessungswassermenge von rd. 35,7 l/s an. Aufgrund des hoch anstehenden Geschiebelehms ist eine technische Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken auszuschließen. Die Schaffung einer zentralen Regenrückhaltung wäre aufgrund der topographischen Verhältnisse mit großem Aufwand verbunden. Dazu wäre eine wirksame Reduzierung der Abflussmenge zum einen durch die Berücksichtigung des Zuflusses oberliegender landwirtschaftlicher Flächen in den Seitengräben und zum anderen durch die Einhaltung von Mindestabmessungen der Drosseleinrichtung aus unterhaltungstechnischen Gründen nicht möglich. Auf eine Rückhaltung wird daher verzichtet.</p>
			<p>Das nachstehend beschriebene Oberflächenentwässerungskonzept wurde mit dem Landkreis Ammerland abgestimmt. Das Konzept sieht für die Sammlung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers die Nutzung der vorhandenen Straßenseitengräben am Denkmalsweg und am Loyer Weg vor. Von den Baugrundstücken soll direkt in die Seitengräben abgeleitet werden. Die Seitengräben sind hydraulisch ausreichend. Die Seitengräben sind im Bereich der geplanten Grundstückszufahrten und im Bereich von maximal zwei Ausweichstellen zu verrohren (mind. DN 300). Auf eine komplette Verrohrung der Seitengräben soll zur Erhaltung des ländlich und dörflich geprägten Charakters verzichtet werden. Die Straßenseitengräben sind aufzureinigen. Die weitere Ableitung erfolgt entlang des Loyer Weges von der Einmündung Denkmalsweg bis zum Querdurchlass DN 900 der Hülsbäke in westlicher Richtung auf einer Länge von rd. 150 m. Diese Ableitung ist im unteren Bereich als Straßenseitengraben mit Zufahrtsverrohrungen DN 250 bis DN 400 ausgebildet (rd. 50 m), der restliche Bereich besteht aus einer Grabenverrohrung DN 300. Diese Grabenverrohrung DN 300 ist aus hydraulischer Sicht mit den rechnerischen Bestandsabflüssen bereits mit 116 % hydraulisch überlastet. Für die schadlose Ableitung der zukünftigen Erschließung ist daher eine Vergrößerung der Grabenverrohrung ab Schacht 2 auf mind. DN 400 erforderlich. Die Grabenzuläufe DN 300 aus den Seitengräben des Loyer Weges und des Denkmalsweges (Schacht 1 – 2) sind hydraulisch ausreichend. Der bauliche Zustand dieser Leitungen sollte jedoch zur Überprüfung der uneingeschränkten Funktionsfähigkeit im Rahmen der weiteren Erschließung untersucht werden. Die Einleitung in die Hülsbäke ist ebenfalls zu verändern. Es wird empfohlen, den vorhandenen Querdurchlass DN 300 im Loyer Weg auf DN 400 zu vergrößern. Eine tiefere Verlegung / Einbindung in die Hülsbäke im Bereich der vorhandenen Stirnwand für den Querdurchlass DN 900 ist im weiteren zu überprüfen. Der Anregung des Landkreises zur Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes wurde damit nachgekommen. Der Nachweis einer gesicherten Erschließung wurde erbracht. Der Anregung, die Seitengräben komplett zu verrohren, wurde nur teilweise nachgekommen. Zur Erhaltung des ländlich und dörflich geprägten Charakters des Plangebietes und der Umgebung wird auf eine komplette Verrohrung verzichtet. Die Begründung wird um die Aussagen zur Oberflächenentwässerung ergänzt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Die Position der Gemeinde zum Verzicht auf einen Spielplatz nach den Vorgaben des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) kann ich nur teilweise nachvollziehen. Die in der einschlägigen Rechtsvorschrift zum Verzicht auf einen Spielplatz (§ 5 Abs. 2 NSpPG) beispielhaft aufgezählten "gleichwertigen Alternativen" (Grünflächen, Spielstraßen, Schulhöfe oder Sportplätze) sind Stätten der Begegnung, die nicht nur den Bewegungsbedürfnissen der Kinder, sondern auch deren Spielbedürfnissen mit Kontaktaufnahme genügen. Dieser Aspekt bleibt bei einem vollständigen Verzicht auf einen Spielplatz, insbesondere vor dem Hintergrund, dass Straßen mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von 50 km/h bzw. 70 km/h nicht mit Spielstraßen vergleichbar sind, ebenso wenig wie landwirtschaftliche Flächen mit festgesetzten Grünflächen, unbeachtet. Ich bitte daher um nochmalige Prüfung der Belange des Kinderspiels.</p> <p>In der textlichen Festsetzung Ziffer 9 ist noch das Schall-dämmmaß im Lärmpegelbereich II für Büro- und Sozialräume zu ergänzen.</p>	<p>Die Gemeinde hat sich nochmals mit dem Belang des Kinderspiels auseinandergesetzt. Sie ist aber zu dem Ergebnis gekommen, die bisherige Abwägung beizubehalten und auf einen Kinderspielplatz entsprechend zu verzichten. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass das Plangebiet nur eine relativ geringe, auch für Kinder überschaubare Größe aufweist und die Grundstücke über relativ große Gartenflächen verfügen werden. Aufgrund dieser Großzügigkeit und Überschaubarkeit kann nicht nur den Bewegungsbedürfnissen der Kinder, sondern auch deren Bedürfnis nach Kontaktaufnahme ausreichend Rechnung getragen werden. Hinzu kommt, dass der Denkmalsweg nur wenig frequentiert ist, 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>Der Anregung wird nachgekommen. Die Planunterlagen werden entsprechend redaktionell überarbeitet.</p>
2	EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg/ Varel Donnerschweer Straße 22-26 26123 Oldenburg 09.06.2008	<p>Vielen Dank für Ihre Information zu dem oben genannten Vorhaben.</p> <p>Bedingt durch den Hinweis auf unsere Erdgashochdruckleitung auf Grundlage unseres Schreibens vom 19. Nov. 2007 in den Begründungen zur 39. Änderung des FNP und dem Bebauungsplan Nr. 87 haben wir keine weiteren Einwände.</p> <p>Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Eiting, Telefon (0441) 99 95-241, gerne zur Verfügung.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 10.06.2008	<p>Gegen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 87 bestehen seitens der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg, weiterhin keine Bedenken.</p> <p>Mein Hinweis aus der Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB vom 23.10.2007 wurde berücksichtigt. Weitere Anregungen oder Hinweise sind von hier nicht vorzutragen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake  16.06.2008	In unserem Schreiben vom 25.10.2007 – Tla-904/07/He – haben wir bereits eine Stellungnahme zum oben genannten Vorhaben abgegeben.  Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.	Nachstehend wird das Schreiben des OOWV vom 25.10.2007 erneut wiedergegeben. Die vorgetragenen Hinweise wurden bereits berücksichtigt. Die Abwägung wird beibehalten und wird ebenfalls nachstehend aufgeführt.
		<b>Stellungnahme des OOWV vom 25.10.2007</b>	
	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake	<p><i>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. 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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann. Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</i></p>	<p><i>Die Leitungen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, innerhalb der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Ein Hinweis auf die Leitungen wird in die Begründung aufgenommen.</i></p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden.</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. Umlenkarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Im Interesse des der Gemeinde obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöscheinrichtungen regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper, Tel. 04488/845211, von unserer Betriebsstelle in Westerstede in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	Der Eintrag von Hydranten in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich und darüber hinaus nicht möglich, weil die entsprechende Gesetzesgrundlage nicht vorhanden ist.
5	NLD Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg  10.07.2008	<p>Gegen o. g. Planungen bestehen seitens der Archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken, da aus dem Plangebiet nach unserem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt sind.</p> <p>Derartige Fundstellen können jedoch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten, sollte jedoch als nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen aufgenommen werden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung zur Änderung des Hinweises in eine nachrichtliche Übernahme wird nicht nachgekommen. Nachrichtliche Übernahmen sind nur dann möglich, wenn eine Festsetzung bereits nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen wurde. Das ist hier nicht der Fall.



<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b><i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i></b>
6	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Jahnstraße 5 26789 Leer 07.07.2008	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 04.06.2008.  Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</b>  1. LWK Niedersachsen - Bezirksstelle OL-Nord, Schreiben vom 16.07.2008			



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Wandscher & Partner Ammerländer Heerstraße 231 26129 Oldenburg 15.07.2008	<p>Wir vertreten die rechtlichen Interessen der Familien Herrn Uwe Küpker und Fritz Küpker, Loyer Weg 97, 26180 Rastede. Meine Mandanten sind Eigentümer eines in unmittelbarer Nachbarschaft zum oben genannten Plangebiet belegenen Grundstücks. Namens und im Auftrag meiner Mandanten mache ich gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 87 "Wohnbaugebiet Hankhausen" folgende Einwendungen geltend:</p> <p><b>1. Lärmbelästigung</b></p> <p>Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer erheblichen Erhöhung des Verkehrs insbesondere auf dem Loyer Weg. Hierdurch wiederum kommt es für meine Mandanten zu unzumutbaren Lärmimmissionen auf seinem Grundstück.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde eine durch das Plangebiet verursachte Erhöhung von 65 Fahrzeugen pro Tag auf dem Loyer Weg ermittelt. Die insgesamt durch den Loyer Weg verursachten Lärmemissionen wurden auf Grundlage bestehender Gutachten wie folgt hergeleitet:</p> <p>Die vom Loyer Weg ausgehende Verkehrslärmbelastung wurde in der jüngeren Vergangenheit im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A gutachterlich untersucht.<sup>1</sup> Der Bebauungsplan Nr. 79 A liegt am östlichen Rand des Hauptortes Rastede, westlich der Buchenstraße und damit abgesetzt vom Bebauungsplan Nr. 87. Für die Belastung auf dem Loyer Weg spielt das allerdings nur eine untergeordnete Rolle, da zwischen dem Bebauungsplan Nr. 79 A und dem Bebauungsplan Nr. 87 lediglich die Buchenstraße und die Emsoldstraße in Richtung Norden abzweigen. Sie stellen aber keine wichtigen Verkehrsbeziehungen her. Die Buchenstraße ist in südlicher Richtung für den Durchgangsverkehr gesperrt, so dass auch hier keine wichtigen Verkehrsbeziehungen vorhanden sind. Insofern ist die Verkehrsbelastung auf dem Loyer Weg nördlich des Bebauungsplanes Nr. 79 A mit der Verkehrsbelastung auf dem Loyer Weg nordöstlich des Plangebietes vergleichbar.</p> <p>Der Loyer Weg wurde in dem Gutachten mit 50 km/h berücksichtigt. Auch nördlich des Bebauungsplanes Nr. 87 ist auf dem Loyer Weg 50 km/h zulässig, im weiteren östlichen Verlauf sind 70 km/h zulässig.</p>

<sup>1</sup> ted; technologie, entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Schalltechnische Untersuchung für das geplante Wohngebiet an der Oldenburger Straße K 131 in 26180 Rastede, Bremerhaven Dezember 2005, Ergänzungen Januar 2006, Februar 2006



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Wandscher & Partner	<p>Verkehrs- oder Lärmgutachten hat die Gemeinde nicht erstellen lassen. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geäußerte Annahme, es werde zu lediglich 65 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen pro Tag kommen, entbehren einer nachvollziehbaren Grundlage.</p> <p><b>2. Unzureichende bzw. fehlende Erschließung des Baugebiets</b></p> <p>Bereits heute kommt es mindestens zweimal im Jahr zu einer Überflutung von Teilen des Grundstücks meiner Mandanten. Ursache hierfür sind die schon jetzt unzureichenden Entwässerungsanlagen am Loyer Weg, die Oberflächenwasser bei starken Regenfällen nicht ausreichend aufnehmen können bzw. regelmäßig verstopfen. Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer erheblichen Mehrversiegelung des gegenüber des Grundstücks meiner Mandanten höher gelegenen Gebietes. Zudem entwässern die Grundstücke in dem Plangebiet in eben den benannten, schon jetzt unzureichenden Abwasserschacht am Loyer Weg. Es ist absehbar, dass die Überschwemmungsschäden auf dem Grundstück meiner Mandanten, die durch den Überlauf des Abwasserschachts am Loyer Weg verursacht werden, bei Realisierung des geplanten Baugebiets noch einmal drastisch zunehmen würden. Dies ist für meine Mandanten unzumutbar.</p>	<p>Die Schallgutachter sind zu folgenden Ergebnissen gekommen: Zur Tag- und Nachtzeit treten innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes am Loyer Weg nur sehr geringe Überschreitungen der Orientierungswerte auf.</p> <p>Das gutachterliche Ergebnis ist auf diesen Bebauungsplan Nr. 87 übertragbar. Entlang des Loyer Weges ist ebenfalls mit geringen Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete zu rechnen. Im Plangebiet wird daher parallel zum Loyer Weg auf einem schmalen, ca. 5 m breiten Streifen der Lärmpegelbereich III und in einem Streifen von ca. 20 m der Lärmpegelbereich II festgesetzt. Die geringen Überschreitungen auf den Freiraumbereichen der nordöstlichen Grundstückszeile sind aus Sicht der Gemeinde tolerierbar. Die Überschreibungsbereiche liegen im Nordosten der Grundstücke. Da die Erschließung der Grundstücke ebenfalls von Nordosten über den Loyer Weg erfolgen muss, werden im nordöstlichen Bereich die Vorgärten und nicht die Freiraumbereiche mit Aufenthaltsqualität wie z.B. Terrassen und Balkone liegen. Von unzumutbaren Lärmimmissionen auf den Grundstücken am Loyer Weg ist daher nicht auszugehen. Die vorgetragenen Bedenken werden von der Gemeinde nicht geteilt.</p> <p>Die ermittelten 65 durch das Plangebiet verursachten zusätzlichen Fahrzeugbewegungen wurden auf Basis der vorliegenden Planunterlagen wie folgt hergeleitet:</p> <p>Anzahl der Grundstücke/ EFH bei 1 Wohneinheit je Einzelhaus: 13 Wohneinheiten bei 5 Fahrzeugbewegungen / WE / Tag ergeben sich 65 zusätzliche Fahrzeugbewegungen pro Tag</p> <p>Die Fahrzeugbewegungen wurden damit auf Basis plausibler Annahmen und Erfahrungen ermittelt und sind daher für jeden nachvollziehbar.</p> <p>Die vorgetragenen Bedenken werden von der Gemeinde nicht geteilt. Es wurde ein Erschließungskonzept erstellt (Ing.-Büro Heinzemann: Erschließungskonzept zum Bauvorhaben B-plan Nr.87 „Wohngebiet Hankhausen“, Gemeinde Rastede, Wiefelstede, 04.11.2008). Die Inhalte des Erschließungskonzeptes werden nachstehend verkürzt wiedergegeben:</p> <p>Das nachstehend beschriebene Oberflächenentwässerungskonzept wurde mit dem Landkreis Ammerland abgestimmt. Das Konzept sieht für die Sammlung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers die Nutzung der vorhandenen Straßenseitengräben am Denkmalsweg und am Loyer Weg vor. Von den Baugrundstücken soll direkt in die Seitengräben abgeleitet werden. Die Seitengräben sind hydraulisch ausreichend. Die Seitengräben sind im Bereich der geplanten Grundstückszufahrten und im Bereich von maximal zwei Ausweichstellen zu verrohren (mind. DN 300). Auf eine komplette Verrohrung der Seitengräben soll zur Erhaltung des ländlich und dörflich geprägten Charakters verzichtet werden. Die Straßenseitengräben sind aufzureinigen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
			Die weitere Ableitung erfolgt entlang des Loyer Weges von der Einmündung Denkmalsweg bis zum Querdurchlass DN 900 der Hülsbäke in westlicher Richtung auf einer Länge von rd. 150 m.
	Fortsetzung Wandscher & Partner	<p>Selbst wenn die Entwässerungsanlagen instand gesetzt bzw. den tatsächlichen Anforderungen angepasst werden sollten, würde dies wiederum zu einer Beeinträchtigung meiner Mandanten führen - diesmal durch die Belastung mit erheblichen Erschließungsbeiträgen, die ohne die geplante Neubebauung nicht angefallen wären.</p> <p><b>3. Erhöhte Benutzung des Grundstücks durch Dritte</b></p> <p>Für das geplante Baugebiet ist kein eigener Spielplatz vorgesehen. Hier ist absehbar, dass zukünftige Bewohner des Baugebiets mit ihren Kindern auf den auf dem Grundstück meiner Mandanten befindlichen Spielplatz zurückgreifen werden. Hier wird der Investor von seiner Pflicht zur Einrichtung von Spielmöglichkeiten für die ansässigen Kinder zu Lasten meiner Mandanten befreit. Auch dies ist nicht hinnehmbar. Der Spielplatz soll ausschließlich den Gästen meines Mandanten zur Verfügung stehen.</p>	<p>Diese Ableitung ist im unteren Bereich als Straßenseitengraben mit Zufahrtsverrohrungen DN 250 bis DN 400 ausgebildet (rd. 50 m), der restliche Bereich besteht aus einer Grabenverrohrung DN 300. Diese Grabenverrohrung DN 300 ist aus hydraulischer Sicht mit den rechnerischen Bestandsabflüssen bereits mit 116 % hydraulisch überlastet. Für die schadlose Ableitung der zukünftigen Erschließung ist daher eine Vergrößerung der Grabenverrohrung ab Schacht 2 auf mind. DN 400 erforderlich.</p> <p>Die Grabenzuläufe DN 300 aus den Seitengräben des Loyer Weges und des Denkmalsweges (Schacht 1 – 2) sind hydraulisch ausreichend. Der bauliche Zustand dieser Leitungen sollte jedoch zur Überprüfung der uneingeschränkten Funktionsfähigkeit im Rahmen der weiteren Erschließung untersucht werden. Die Einleitung in die Hülsbäke ist ebenfalls zu verändern. Es wird empfohlen, den vorhandenen Querdurchlass DN 300 im Loyer Weg auf DN 400 zu vergrößern. Eine tiefere Verlegung / Einbindung in die Hülsbäke im Bereich der vorhandenen Stirnwand für den Querdurchlass DN 900 ist im weiteren zu überprüfen.</p> <p>Insgesamt wird damit der Nachweis einer gesicherten Erschließung erbracht. Die vorgetragenen Befürchtungen zu Überschwemmungen werden daher nicht geteilt. Die Begründung wird um die Aussagen zur Oberflächenentwässerung ergänzt.</p> <p>Die Erschließungsbeiträge sind nicht Gegenstand der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung.</p> <p>Bei dem angesprochenen Spielplatz handelt es sich um einen privaten Spielplatz. Durch eine geeignete Beschilderung oder Einfriedung kann die Benutzung des Spielplatzes durch die Allgemeinheit unterbunden werden.</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>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		Des Weiteren wird bereits heute ein Privatweg meiner Mandanten entlang der Bake insbesondere von Hundebesitzern für ihren Weg in den angrenzenden Schlosspark benutzt. Auch hier wäre eine Mehrbelastung durch die zukünftigen Anwohner des neuen Baugebiets unausweichlich.	Auch hier kann durch eine ausreichende Beschilderung und ggf. weitere Maßnahmen (z.B: Poller, Schranke etc.) die Benutzung durch die Allgemeinheit unterbunden werden. Die Benutzung von Privatwegen durch die Allgemeinheit ist darüber hinaus aber nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.
	Fortsetzung Wandscher & Partner	<p><b>4. Baugebietscharakter</b></p> <p>Nicht nachzuvollziehen ist die Festsetzung des Baugebiets als allgemeines Wohngebiet, wenn die Bebauung ausschließlich dem Wohnen dienen soll. Hier wäre eine Ausweisung als reines Wohngebiet naheliegend gewesen. In den Planunterlagen werden lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen als nicht ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Das bedeutet, dass die Nachbarn des Baugebiets und insbesondere meine Mandanten damit rechnen müssen, dass in Zukunft ausnahmsweise Verwaltungsanlagen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe zugelassen werden. Jederzeit zulässig sind nunmehr Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die im Falle der Festsetzung als reines Wohngebiet lediglich ausnahmsweise hätten zugelassen werden können.</p> <p>Aber selbst wenn es bei der bislang geplanten Bebauung des Plangebiets mit lediglich Wohngebäuden bleibt, entsteht hier eine monotone Wohnsiedlung, durch die der dörfliche Charakter der Siedlung Hankhausen II zerstört würde.</p>	<p>Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes entspricht der Struktur auf den angrenzenden und bereits bebauten Grundstücken. Auch in räumlicher Nähe zum Plangebiet ist bereits eine Gaststätte vorhanden. Außerdem sind innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes nur solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht stören. Immissionsschutzrechtliche Konflikte werden damit ausgeschlossen. Es wird daher keine Notwendigkeit für die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes gesehen. Der Anregung wird daher nicht nachgekommen.</p> <p>Die Planungen berücksichtigen in besonderem Maße den dörflichen Charakter durch einen Verzicht auf eine verdichtete Bebauung. Neben örtlichen Bauvorschriften 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.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	Marianne und Horst Lobensteiner Mühlenstraße 116 26180 Rastede- Hankhausen 12.07.2008	<p>Zum o. g. Bebauungsplan geben wir folgendes zu bedenken:</p> <p>Unbestritten ist sicher, dass Gemeinden bei Bedarf Bauleitpläne aufzustellen haben. Ob dieser Bedarf im Fall der Bebauung Hankhausens allerdings als gegeben angesehen werden kann, ist umgekehrt ebenso sicher umstritten. Sie sprechen in Ihren Abwägungsergebnissen i. R. d. frühzeitigen Bürgerbeteiligung von einer „vorliegenden Bedarfslage“, ohne sie zu begründen. Diese Bedarfslage wird von uns vehement bestritten. Der Kauf eines Grundstücks und dessen anschließende Bebauung kann nicht dadurch zum öffentlichen Interesse werden, dass der Eigentümer eine möglichst gewinnbringende Vermarktung dieses Grundstücks anstrebt. Das ist zwar sein gutes Recht, begründet aber noch kein öffentliches Interesse an der Aufstellung von Bauleitplänen durch das Gemeinwesen. Es muss also ein begründeter öffentlicher Bedarf für zusätzliches Bauland bestehen. Dabei ist die Lücke zwischen tatsächlichem und zu erwartendem Wohnraumbedarf und dem -angebot zu ermitteln, und hier setzt die Kritik ein: es gibt derzeit keinen, auch zukünftig erkennbaren Wohnraumbedarf oder gar -mangel, der das derzeitige Wohnraumangebot übersteigt und es rechtfertigen würde, ein anderes öffentliches Gut, nämlich die Bewahrung der dörflichen Kultur in den Rasteder Bauernschaften zu gefährden. Die Bewahrung des dörflichen Charakters Hankhausens liegt insbesondere deshalb im öffentlichen Interesse, weil es nur wenige Geestranddörfer gibt, die noch als solche zu erkennen sind. Es ist also die Frage, ob die Preisgabe dieses Kulturguts im öffentlichen Interesse liegt, weil die Beschaffung von Wohnraum diese zwingend erfordert. Und das ist im Fall Hankhausen sicher nicht der Fall, da das Bauland und das Wohnraumangebot in der Gemeinde bei nachlassender Nachfrage für absehbare Zeiten ausreichend ist.</p> <p>Auch bedarf es in Hankhausen u. E. keiner „Arrondierung“, also einer Abrundung der Dorf-Struktur, weil es keinen gewachsenen Dorfmittelpunkt im eigentlichen Sinne gibt.</p> <p>Ob es sich um eine „moderate Planung“ handelt, bemisst sich nach dem anzulegenden Maßstab. Wenn 13 Wohnhäuser in der Spitze zweier aufeinander zulaufender Straßen auf relativ engem Raum untergebracht werden sollen, dann muss dieser Maßstab schon sehr großzügig bemessen sein.</p>	<p>Im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzeptes 2000<sup>+</sup> wurde der Bruttowohnbaulandbedarf bis zum Jahr 2015 für die Gemeinde Rastede ermittelt. Bei einem errechneten Zuwachs von 1.428 Haushalten ergab sich unter Berücksichtigung von Flächen für die innergebietliche Kompensation und die Erschließung ein Bruttowohnbaulandbedarf von 70,5 ha für die gesamte Gemeinde bis zum Jahr 2015. Der Ortsteil Hankhausen II weist derzeit ca. 378 Einwohner auf. Bezogen auf die gesamten gut 20.000 Einwohner der Gemeinde macht das im Ortsteil Hankhausen II einen prozentualen Anteil von ca. 2 % aus. Bei Fortsetzung dieses prozentualen Anteils ergibt sich für den Ortsteil Rastede – bezogen auf den Gesamtbruttowohnbaulandbedarf von 70,5 ha – einen Bruttowohnbaulandbedarf von ca. 1,4 ha bis zum Jahr 2015. Der Bebauungsplan Nr. 87 weist eine Größe von 1,1 ha auf, so dass die Größe unterhalb des rechnerischen Bedarfs bis 2015 liegt. Insofern ist in der Ausweisung der Wohnbauflächen ein öffentliches Interesse zu sehen. Außerdem ist auch festzustellen, dass in der Gemeinde Rastede seit Jahren eine kontinuierlich hohe Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken festzustellen ist und die in der Vergangenheit entwickelten Baugebiete auch in relativ kurzer Zeit vollständig realisiert wurden. Davon abgesehen stellt die Entwicklung des Wohngebietes den dörflichen Charakter von Hankhausen aber auch nicht in Frage. Die Planungen berücksichtigen in besonderem Maße die Lage in Hankhausen II durch einen Verzicht auf eine verdichtete Bebauung. Neben örtlichen Bauvorschriften 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. Die vorgetragenen Bedenken werden daher nicht geteilt.</p> <p>Die Arrondierung bezieht sich nicht auf einen Ortsmittelpunkt, sondern auf den vorhandenen Ortsrand, der nicht einheitlich ausgeprägt ist und insofern durch die vorliegende Planung arrondiert wird.</p> <p>Der Maßstab des Moderaten wird aus der Gesamtzahl an Bewohnern in der Ortslage abgeleitet. Im Plangebiet ergibt sich bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 3 Personen, 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 Marianne und Horst Lobensteiner	Hinweisen wollen wir noch auf den Umstand, dass der von der Planung betroffene Bereich nach dem noch bis 2017 gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie als Vorsorgegebiet für Erholung ausgewiesen ist. Welche Bedeutung hat eine solche mit unendlich viel Aufwand erstellte, durch das Landesraumordnungsprogramm (LROP) staatlich vorgegebene Rahmenplanung, wenn diese bei jeder Raumtangierenden Maßnahme örtlicher Behörden als lästig empfunden und im Rahmen eines vorgeblichen „Abwägungsprozesses“ schlicht ignoriert wird?	<p>Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen und im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 in Form von Vorrang- und Vorsorgegebieten festgelegt.</p> <p>Als Abwägungskriterium sind die raumordnerischen Grundsätze bzw. die Vorsorgegebiete für Erholung und Natur und Landschaft in den Planunterlagen berücksichtigt worden. Vorsorgegebiete sind jedoch im Gegensatz zu den Vorranggebieten der kommunalen Abwägung zugänglich. Die Gemeinde Rastede hat dazu folgende Abwägung vorgenommen:</p> <p>Die Gemeinde Rastede hat bei der Abwägung zum Vorsorgegebiet für die Erholung berücksichtigt, dass die Flächen derzeit für Erholungssuchende nur eingeschränkt zur Verfügung stehen. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Wander- und Fahrradwege sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Auch der angrenzende Denkmalsweg und der Loyer Weg sind als Wanderwege nur bedingt geeignet. Auch in Anbetracht der Großflächigkeit des Vorsorgegebietes wird der Belang der Erholungsnutzung zurückgestellt und dem Belang der Entwicklung des Wohngebietes der Vorrang eingeräumt. Die Nutzung der angrenzenden Flächen für Erholungssuchende wird durch die Planung kaum beeinträchtigt.</p> <p>Das Regionale Raumordnungsprogramm stellt für das Plangebiet außerdem ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dar. Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Unter Berücksichtigung der Größe des Vorsorgegebietes und der geringen Inanspruchnahme der Vorsorgeflächen durch das Wohngebiet wird der Belang der Schaffung der Baufläche stärker gewichtet als der Belang von Natur und Landschaft. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass sich das Plangebiet aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung und der angrenzenden Bebauung besonders für die Entwicklung eines Wohngebietes eignet. Durch entsprechende Festsetzungen wird sichergestellt, dass einige wichtige Grünstrukturen, insbesondere die prägenden Eichen langfristig erhalten bleiben.</p> <p>Auch der Landkreis Ammerland hat in seiner fachlichen Stellungnahme im Zuge des Beteiligungsverfahrens keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		Hinzu kommt, dass die Vorgaben aus dem LROP, die Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten zu konzentrieren, nicht beachtet worden sind!	In der Gemeinde Rastede wird die Siedlungsentwicklung im Hauptort konzentriert. Mit der Realisierung des Baugebietes „Südlich des Schlossparks“ wird ein deutlicher Schwerpunkt in der Siedlungsentwicklung gebildet. Das Gesamtareal wird ca. 130 Bauplätze aufweisen. Diese Konzentration kann jedoch nicht einen Verzicht auf eine Siedlungsentwicklung in den alten Ortslagen bedeuten. 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.
	Fortsetzung Marianne und Horst Lobensteiner	<p>Auch auf die Gefahr hin, dass wir uns wiederholen; wir halten die vorgesehene, auf engem Raum massierte, typisch neuzeitliche Siedlungsbebauung am Denkmal in Hankhausen aus vielerlei Sicht für eher gegen das Wohl der Gemeinde gerichtet. Zum einen ist die Beliebtheit Rastedes in seiner außerhalb des Kernortes noch relativ unverbauten Landschaft begründet, zum anderen lebt auch der Tourismus in Rastede von einer intakten dörflichen Struktur in den Bauernschaften. Rastede hat das große Privileg einer wertvollen und unverwechselbaren Umgebung am Rande von Geest und Moor mit seinen Wäldern, Grünländereien und Geestranddörfern. Wer sich einmal mit dem Landschaftsplan der Gemeinde Rastede befasst, wird schnell feststellen, dass die erst in den 1990'-er Jahren festgelegten Ziele in Bezug auf Erhaltung und Weiterentwicklung der Geestranddörfer bereits häufig außer acht gelassen wurden. Umso mehr sollte daran erinnert werden, dass die Anwerbung neuer Einwohner (mit zumindest fragwürdigen Zielen, wie z. B. 2 % statt 4 % weniger Bevölkerungsrückgang bis 2020) nicht Grund für die fortschreitende Zersiedelung Rastedes und seiner Bauernschaften werden darf. Wenn erst der unverwechselbare Charakter von Dörfern wie Hankhausen durch austauschbare Siedlungselemente unkenntlich geworden ist, ist es zu spät für ein Gegensteuern. Stattdessen sollte die in der Vergangenheit bereits praktizierte maßvolle Lückenbebauung in Hankhausen fortgeführt werden!</p> <p>Wir bitten, den Bebauungsplan 87 noch einmal zu überarbeiten bzw. ihn aufzuheben.</p>	<p>Die vorgetragene Bedenken werden aus den o.g. Gründen von der Gemeinde Rastede nicht geteilt. Insbesondere wird die städtebauliche Struktur der Ortschaft Hankhausen und die Umgebung der Ortslage durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen besonders berücksichtigt. Eine Zersiedlung der Landschaft und eine Zerstörung des Charakters von Hankhausen ist daher nicht zu befürchten.</p> <p>Eine Lückenbebauung ist keine Alternative zur Ausweisung des Baugebietes. Auf die Schließung der Lücken hat die Gemeinde keinen direkten Einfluss, die obliegt den jeweiligen Grundstückeigentümern.</p> <p>Aus den o.g. Gründen werden die Planunterlagen nicht überarbeitet.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	Regina Rode Denkmalsweg 8 26180 Rastede  14.07.2008	<p>Unserer Eingabe fügen wir folgende Bedenken hinzu:</p> <p>Wir betrachten 12 Wohneinheiten nach wie vor für eine Über-Bebauung. Die bisherige Häuserstruktur am Denkmalsweg ist im Zeitraum von vier Jahrzehnten entstanden. Nach wie vor halten wir fünf Häuser für angebracht. Wir möchten den dörflichen Charakter erhalten.</p> <p>Wir bevorzugen eine aufgelockerte Baustruktur, die den vorhandenen Häusern am Denkmalsweg nahe kommt und lehnen eine Bebauung wie beim ehemaligen Ziegeleigelände in Hankhausen in verdichteter Bauweise ab.</p> <p>Der Denkmalsweg ist eine einspurig ausgebaute Straße, die für Begegnungsverkehr nur eingeschränkt geeignet ist. Das gleiche gilt für die Straße Am Hardenkamp.</p> <p>Die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Neubaugebiet muss optimal gewährleistet sein und in der Planung berücksichtigt werden.</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. 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. 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.</p> <p>Eine Reduzierung der Betrachtung auf die Häuserstruktur am Denkmalsweg ist nicht sinnvoll, weil das neue Baugebiet einen neuen Siedlungsansatz für die gesamte Ortslage Hankhausen darstellt.</p> <p>Davon abgesehen stellt die Entwicklung des Wohngebietes den dörflichen Charakter von Hankhausen auch nicht in Frage. 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>Der größere Teil des Plangebietes wird über den Loyer Weg erschlossen. Aber auch der Denkmalsweg ist grundsätzlich für eine Erschließung des Plangebietes und für die Aufnahme eines geringen Mehrverkehrs geeignet. Aufgrund der geringen Breite des Denkmalsweges wird eine Ausweichstelle mit einer Breite von 2,50 m und einer Länge von 20 m vorgesehen. Die genaue Lage der Ausweichstelle wird in Absprache zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger nach Bedarf in Abhängigkeit von der Bebauung der Grundstücke festgelegt. Bei gleichzeitiger Bebauung mehrerer Grundstücke sind ggf. zwei Ausweichstellen im Bereich des Denkmalsweges anzulegen.</p> <p>Es wurde ein Erschließungskonzept erstellt (Ing.-Büro Heinzelmann: Erschließungskonzept zum Bauvorhaben B-Plan Nr.87 „Wohngebiet Hankhausen“, Gemeinde Rastede, Wiefelstede, 04.11.2008). Die Inhalte des Erschließungskonzeptes werden nachstehend verkürzt wiedergegeben:</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Regina Rode		<p>Das nachstehend beschriebene Oberflächenentwässerungskonzept wurde mit dem Landkreis Ammerland abgestimmt. Das Konzept sieht für die Sammlung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers die Nutzung der vorhandenen Straßenseitengräben am Denkmalsweg und am Loyer Weg vor. Von den Baugrundstücken soll direkt in die Seitengräben abgeleitet werden. Die Seitengräben sind hydraulisch ausreichend. Die Seitengräben sind im Bereich der geplanten Grundstückszufahrten und im Bereich von maximal zwei Ausweichstellen zu verrohren (mind. DN 300). Auf eine komplette Verrohrung der Seitengräben soll zur Erhaltung des ländlich und dörflich geprägten Charakters verzichtet werden. Die Straßenseitengräben sind aufzureinigen.</p> <p>Die weitere Ableitung erfolgt entlang des Loyer Weges von der Einmündung Denkmalsweg bis zum Querdurchlass DN 900 der Hülsbäke in westlicher Richtung auf einer Länge von rd. 150 m.</p> <p>Diese Ableitung ist im unteren Bereich als Straßenseitengraben mit Zufahrtsverrohrungen DN 250 bis DN 400 ausgebildet (rd. 50 m), der restliche Bereich besteht aus einer Grabenverrohrung DN 300. Diese Grabenverrohrung DN 300 ist aus hydraulischer Sicht mit den rechnerischen Bestandsabflüssen bereits mit 116 % hydraulisch überlastet. Für die schadlose Ableitung der zukünftigen Erschließung ist daher eine Vergrößerung der Grabenverrohrung ab Schacht 2 auf mind. DN 400 erforderlich.</p> <p>Die Grabenzuläufe DN 300 aus den Seitengräben des Loyer Weges und des Denkmalsweges (Schacht 1 – 2) sind hydraulisch ausreichend. Der bauliche Zustand dieser Leitungen sollte jedoch zur Überprüfung der uneingeschränkten Funktionsfähigkeit im Rahmen der weiteren Erschließung untersucht werden. Die Einleitung in die Hülsbäke ist ebenfalls zu verändern. Es wird empfohlen, den vorhandenen Querdurchlass DN 300 im Loyer Weg auf DN 400 zu vergrößern. Eine tiefere Verlegung / Einbindung in die Hülsbäke im Bereich der vorhandenen Stirnwand für den Querdurchlass DN 900 ist im weiteren zu überprüfen.</p> <p>Insgesamt wird damit der Nachweis einer gesicherten Erschließung erbracht. Die Begründung wird um die Aussagen zur Oberflächenentwässerung ergänzt.</p>