

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

E i n l a d u n g

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 01.12.2008, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 20.11.2008

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 29.09.2008
- TOP 4 39. Flächennutzungsplanänderung - Wohnbaugebiet Hankhausen
Vorlage: 2008/206
- TOP 5 Bebauungsplan 87 - Wohnbaugebiet Hankhausen
Vorlage: 2008/207
- TOP 6 Umlegungsverfahren Wohnbaugebiet Hankhausen
Vorlage: 2008/208
- TOP 7 Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Delfshausen
(Dörpstraat)
Vorlage: 2008/198
- TOP 8 7. Änderung Bebauungsplan 6 E - Rastede Ortskern für einen Teilbereich an der Elisabethstraße
Vorlage: 2008/192

- TOP 9 Aufhebung des Änderungsbeschlusses zur 3. Änderung des Bebauungsplanes
6 FII - Rastede Ortskern
Vorlage: 2008/142**
- TOP 10 Modernisierung Turnierplatz
Vorlage: 2008/204**
- TOP 11 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.: 2008/206**

freigegeben am 10.11.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Guido Zech

Datum: 10.11.2008**39. Flächennutzungsplanänderung - Wohnbaugebiet Hankhausen****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	01.12.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	09.12.2008	Verwaltungsausschuss
Ö	16.12.2008	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 01.12.2008 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes –Wohnbaugebiet Hankhausen nebst Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung vom 03.06.2008 (siehe Vorlage 2008/259) die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Diese fanden in der Zeit vom 17.06. bis 17.07.2008 statt. Parallel hierzu wurde ein Umlegungsverfahren durchgeführt, dessen Ergebnis bis zum Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung und zum Satzungsbeschluss abgeschlossen sein muss (siehe Vorlage 2008/208).

Die Ergebnisse der Auslegung und der dazu erarbeitete Abwägungsvorschlag können der Anlage 1 entnommen werden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gab es keine wesentlichen Stellungnahmen.

Seitens der Öffentlichkeit gab es keine Stellungnahmen.

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

Nunmehr kann der Feststellungsbeschluss gefasst werden.

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 16.12.2008 (gleichzeitig mit dem Abschluss des Um- legungsverfahrens)

Finanzielle Auswirkungen:

Die mit der Planung verbundenen Kosten werden durch den Investor getragen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung



Gemeinde Rastede – 39. Änderung des Flächennutzungsplanes
Wohnbaugebiet 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	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 16.07.2008	Zu dieser Planung verweise ich auf meine naturschutzfachlichen und wasserrechtlichen Anregungen zum parallelen qualifizierten Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 87). Weitere Anregungen habe ich nicht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Stellungnahme des Landkreis Ammerland zum B-Plan Nr. 87			
	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>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland		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.
			<u>Konzeption zur Oberflächenentwässerung:</u> 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>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 Hülzbäke 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>



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



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 16.06.2008	In unserem Schreiben vom 25.10.2007 – Tla-907/07/Kü – haben wir bereits eine Stellungnahme zum oben genannten Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nachstehend wird die Stellungnahme vom 25.10.2007 erneut wiedergegeben. Die damalige Abwägung wird beibehalten.
Stellungnahme des OOWV vom 25.10.2007			
	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 25.10.2007	<i>Im Bereich des oben genannten Flächennutzungsplanes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV.</i> <i>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.</i> <i>Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die vorhandenen Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir gegen die oben genannte Änderung keine Bedenken.</i>	<i>Die Leitungen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes, innerhalb der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Ein Hinweis auf die Leitungen wird in die Begründung aufgenommen.</i>
		<i>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</i> <i>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.</i>	
3	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 10.06.2008	Gegen die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg, weiterhin keine Bedenken. 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
4	EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg/ Varel Donnerschweer Straße 22-26 26123 Oldenburg 09.06.2008	Vielen Dank für Ihre Information zu dem oben genannten Vorhaben. 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. Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Eiting, Telefon (0441) 99 95-241, gerne zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5	NLD Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 10.07.2008	Gegen o. g. Planungen bestehen seitens der Archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken, da aus dem Plangebiet nach unserem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt sind. 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.	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.
Keine Anregungen und Bedenken hatten: 1. LWK Niedersachsen - Bezirksstelle OL-Nord, Schreiben vom 16.07.2008			

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

Herausgebervermerk: Stand: 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 Wirkungskreises 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.

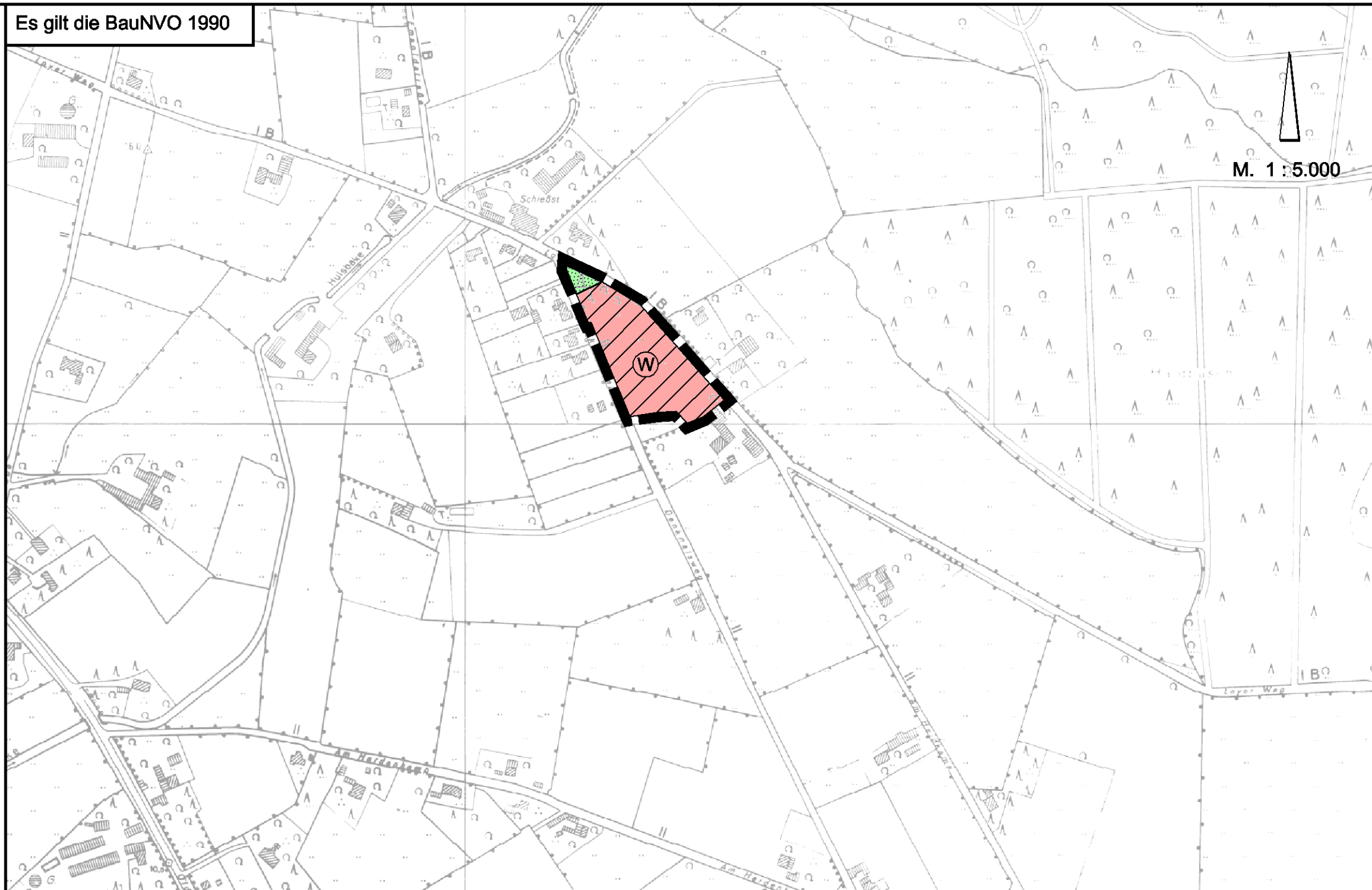
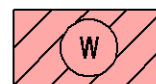
Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 4a Abs.3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

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

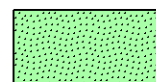
Die 39. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Rastede, den

Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990**Planzeichenerklärung**

Wohnbauflächen



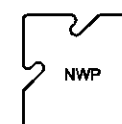
Grünfläche



Geltungsbereich der FNP-Änderung

GEMEINDE RASTEDE**39. Flächennutzungsplanänderung**

Stand: 01. Dezember 2008

**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.: 2008/207**

freigegeben am 10.11.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Guido Zech

Datum: 10.11.2008**Bebauungsplan 87 - Wohnbaugebiet Hankhausen****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	01.12.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	09.12.2008	Verwaltungsausschuss
Ö	16.12.2008	Rat

Beschlussvorschlag:

1. 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 01.12.2008 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 – Wohnbaugebiet Hankhausen nebst Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung vom 03.06.2008 (siehe Vorlage 2008/258) die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Diese fanden in der Zeit vom 17.06. bis 17.07.2008 statt. Parallel hierzu wurde ein Umlegungsverfahren durchgeführt, dessen Ergebnis bis zum Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung und zum Satzungsbeschluss abgeschlossen sein muss (siehe Vorlage 2008/208).

Die Ergebnisse der Auslegung und der dazu erarbeitete Abwägungsvorschlag können der Anlage 1 entnommen werden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gab es keine wesentlichen Stellungnahmen.

Seitens der Öffentlichkeit haben sich drei Bürger geäußert. Hierzu wird auf die Anlage 1 verwiesen.

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

Nunmehr kann der Feststellungsbeschluss gefasst werden.

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 16.12.2008 (gleichzeitig mit dem Abschluss des Um- legungsverfahrens)

Finanzielle Auswirkungen:

Der Investor trägt alle mit der Planung verbundenen Kosten.

Anlagen:

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



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	Planungsrechtliche Vorgaben 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	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland		<p><u>Konzeption zur Oberflächenentwässerung:</u> Aus dem Erschließungsbereich fällt eine Bemessungswassermenge von rd. 35,7 l/s an. Aufgrund des hoch anstehenden Geschiebelehrs 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.</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>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	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	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</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
4	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 16.06.2008	<p>In unserem Schreiben vom 25.10.2007 – Tla-904/07/He – haben wir bereits eine Stellungnahme zum oben genannten Vorhaben abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p>	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.
		Stellungnahme des OOWV vom 25.10.2007	
	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake	<p><i>Wir nehmen zu dem obengenannten Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Im Interesse des der Gemeinde obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöscheinrichtungen regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper, Tel. 04488/845211, von unserer Betriebsstelle in Westerstede in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Der Eintrag von Hydranten in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich und darüber hinaus nicht möglich, weil die entsprechende Gesetzesgrundlage nicht vorhanden ist.</p>
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>	<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.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
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.
Keine Anregungen und Bedenken hatten: 1. LWK Niedersachsen - Bezirksstelle OL-Nord, Schreiben vom 16.07.2008			



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>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>1. Lärmbelästigung</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.¹ 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>

¹ 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</i> <i>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>2. Unzureichende bzw. fehlende Erschließung des Baugebiets</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</i> <i>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>3. Erhöhte Benutzung des Grundstücks durch Dritte</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</i> <i>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>4. Baugebietscharakter</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</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
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⁺ 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</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Marianne und Horst Lobensteiner	<p>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>	<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>



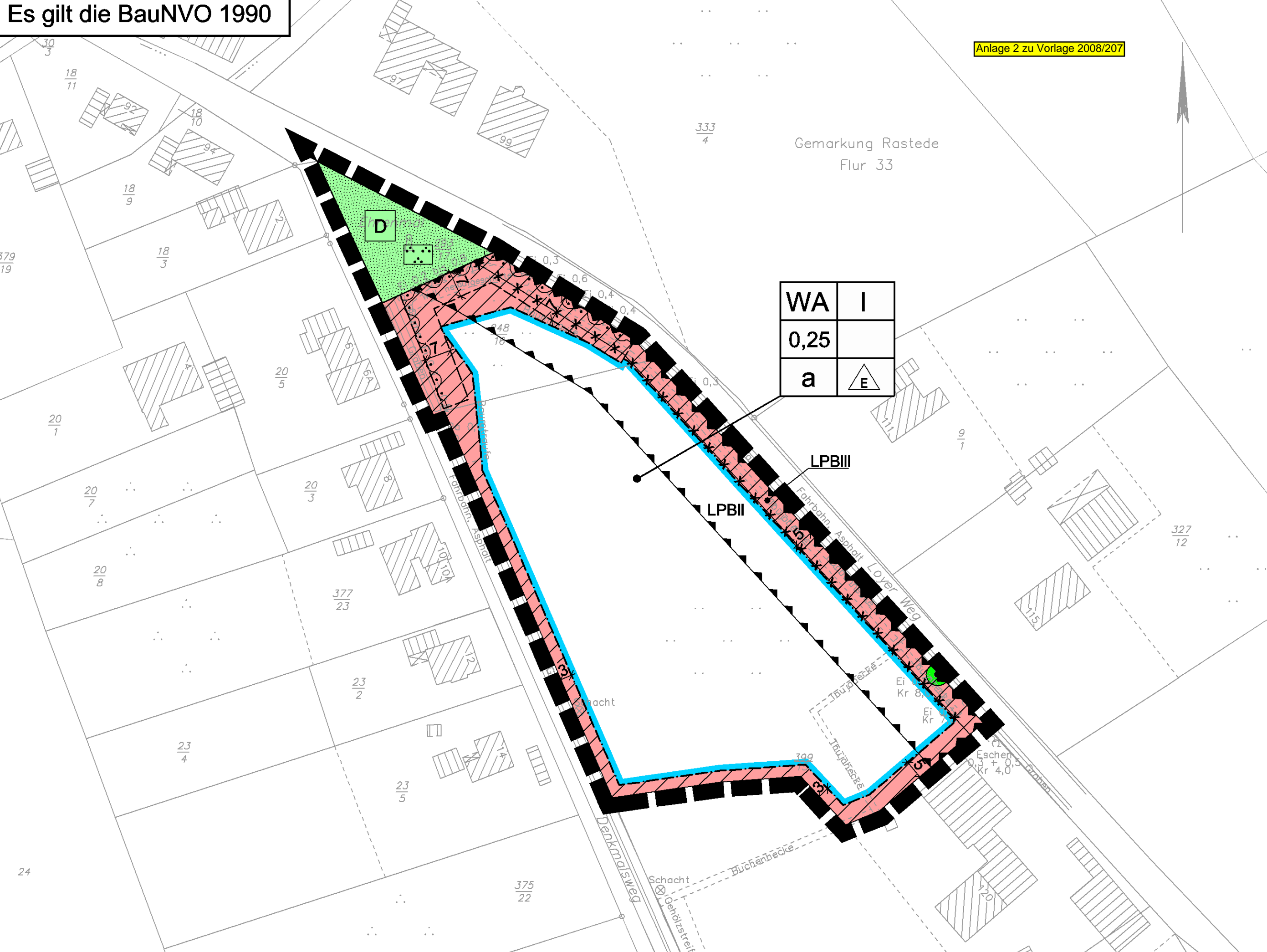
Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		Hinzu kommt, dass die Vorgaben aus dem LROP, die Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten zu konzentrieren, nicht beachtet worden sind!	In der Gemeinde Rastede wird die 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 vorgetragenen 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 Grundstückseigentümern.</p> <p>Aus den o.g. Gründen werden die Planunterlagen nicht überarbeitet.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
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</i> <i>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>



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

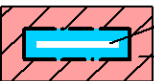


nur Einzelhäuser zulässig

a Abweichende Bauweise



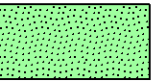
Baugrenze



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



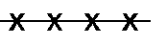
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

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 Fahrbahnmitte und der Gebäudemitte.
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
	erf. $R'_{w,res} = 30$ dB für Büro- und Sozialräume
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.

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

Vorlage-Nr.: 2008/208

freigegeben am 11.11.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Frau Sandra Ahlers

Datum: 11.11.2008

Umlegungsverfahren Wohnbaugebiet Hankhausen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	01.12.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	09.12.2008	Verwaltungsausschuss
Ö	16.12.2008	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 82 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung wird der Beschluss über die vereinfachte Umlegung für die im Verzeichnis (Anlage 1) und in der Karte (Anlage 2) zur vereinfachten Umlegung dargestellten Grundstücke gefasst.

Von der vereinfachten Umlegung sind folgende Grundstücke der Gemarkung Rastede betroffen:

Flur 33	Flurstück 15/2
Flur 33	Flurstück 248/16

Den Beteiligten wird ein ihrer Rechte betreffender Auszug aus dem Plan über die vereinfachte Umlegung zugestellt.

Es wird ortsüblich bekannt gemacht, zu welchem Zeitpunkt dieser Beschluss unanfechtbar geworden ist.

2. Für die Geldleistungen nach § 81 Abs. 1 BauGB wird ein Betrag von 0,50 EURO / qm für das Flurstück 15/15 der Flur 33 sowie für die übrigen Flurstücke 20,00 EURO / qm zugrunde gelegt. Der Geldausgleich wird nach Bestandskraft des Umlegungsplanes fällig.
3. Für die Neuordnung der betroffenen Dienstbarkeiten und Baulasten (§ 80 Abs. 4 BauGB) ergeht folgende Regelung:
Die auf den Grundstücken ruhenden Rechte und Lasten bleiben durch das Verfahren unberührt. Das gleiche gilt auch für die betroffenen Grundpfandrechte, soweit die Beteiligten dem vorgesehenen neuen Rechtszustand zustimmen.

Sach- und Rechtslage:

Ergänzend zur Beschlussvorlage 2008/066 wird folgendes dargestellt.

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am 08.07.2008 die Durchführung eines vereinfachten Umlegungsverfahrens für das Wohngebiet Hankhausen (Bebauungsplan Nr. 87 – Wohnbaugebiet Hankhausen) beschlossen.

Mittlerweile wurde die Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg (GLL Oldenburg) mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Nunmehr hat die GLL Oldenburg ein Umlegungsverzeichnis zum vereinfachten Umlegungsverfahren (Anlage 1) mit dazugehöriger Karte (Anlage 2) nach Abstimmung mit den Beteiligten vorgelegt.

Wesentlicher Inhalt des vereinfachten Umlegungsverfahrens ist die Regelung des neuen Zustandes auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 87 – Wohnbaugebiet Hankhausen. Hiernach wurden in dem Gebiet 12 Wohnbaugrundstücke neu vermessen (siehe auch Karte zum vereinfachten Umlegungsverfahren, Anlage 2, neuer Zustand). Eine kleine Teilfläche (Flurstück 15/15) in der Größe von 124 qm (siehe auch Anlage 2, neuer Zustand, Ordnungsnummer 1) ist bei der Neuordnung dem öffentlichen Graben zugewiesen worden, da diese Zuweisung aus den örtlichen Gegebenheiten als zweckmäßig anzusehen war.

Gleichzeitig mit der Zuweisung der neuen Flurstücke werden auch die Lasten und Rechte in den Grundbüchern überprüft. Die GLL Oldenburg hat nach Beteiligung der Betroffenen diese zunächst auf den Flurstücken belassen. Sie bleiben somit vom vereinfachten Umlegungsverfahren unberührt.

Mit der Neuanlegung der Flurstücke wird auch gleichzeitig der Geldausgleich (Wertabschöpfungsbetrag) berechnet. Für das Flurstück 15/15, welches dem öffentlichen Graben zugeordnet worden ist, hat die GLL Oldenburg einen Betrag von 0,50 EURO/qm, also insgesamt 62,00 EURO festgesetzt.

Für den übrigen Bereich wurde eine Wertdifferenz von 20,00 EURO/qm festgesetzt. Insgesamt ist die Wertdifferenz mit 215.298,00 EURO durch den Eigentümer auszugleichen.

Weitere Einzelheiten zu dem vereinfachten Umlegungsverfahren ergeben sich aus dem Umlegungsverzeichnis (Anlage 1). Die geschwärzten Zeilen sind für das Umlegungsverfahren nicht relevant und enthalten personenbezogene Daten.

Das Umlegungsverzeichnis zum vereinfachten Umlegungsverfahren (Anlage 1) mit dazugehöriger Karte (Anlage 2) ist **nach** Satzungsbeschluss zur 39. Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes Nr. 87 – Wohnbaugebiet Hankhausen zu beschließen. Das bedeutet, dass damit die neuen Grenzen sowie die Geldleistung festgesetzt werden. Gleichzeitig wird das Umlegungsverzeichnis mit der Karte den Eigentümern bzw. Beteiligten bekannt gegeben und ggf. zugestellt.

Nach Ablauf der Rechtsbehelfsfrist zum Beschluss des Umlegungsplanes ist mit einer ortsüblichen Bekanntmachung, der Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes bekannt zu geben.

Danach kann die Umsetzung des Umlegungsplanes u. a. durch die Berichtigung der öffentlichen Bücher sowie der finanziellen Abwicklung vollzogen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Nach Rechtskraft des Umlegungsplanes kann der Wertausgleich in Höhe von 215.298,00 EURO abgeschöpft werden. Gleichzeitig hat die Gemeinde für das Flurstück 15/15 der Flur 33 einen Wertausgleich in Höhe von 62,00 EURO an den vorherigen Eigentümer zu zahlen.

Anlagen:

Anlage 1: Umlegungsverzeichnis zum vereinfachten Umlegungsverfahren; Umlegungsgebiet „U 2 – Wohngebiet Hankhausen“

Anlage 2: Karte zum vereinfachten Umlegungsverfahren; Umlegungsgebiet „U 2 – Wohngebiet Hankhausen“







Karte zum vereinfachten Umlegungsverfahren

Umlegungsgebiet: "U 2 - Wohngebiet Hankhausen"

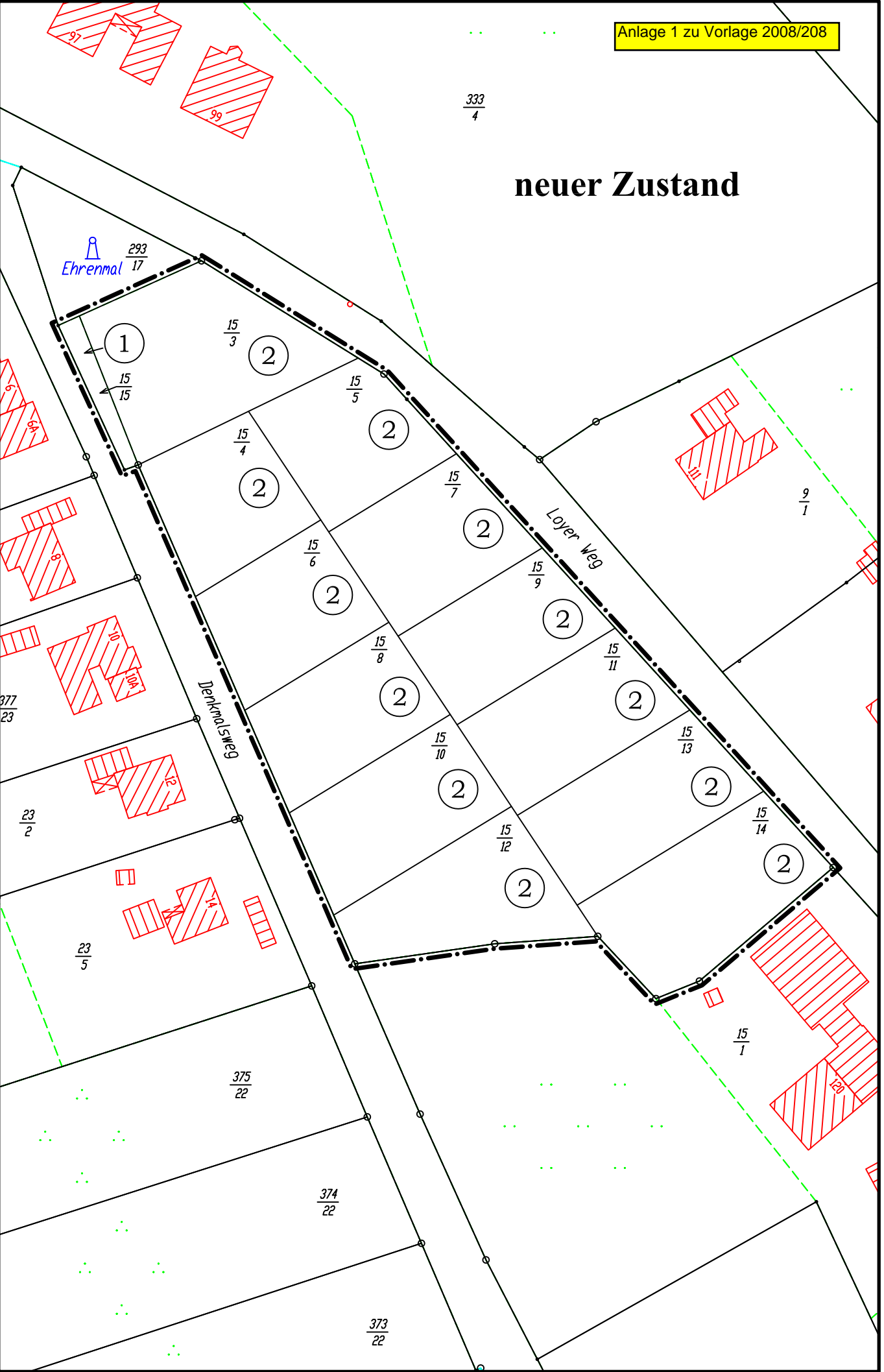
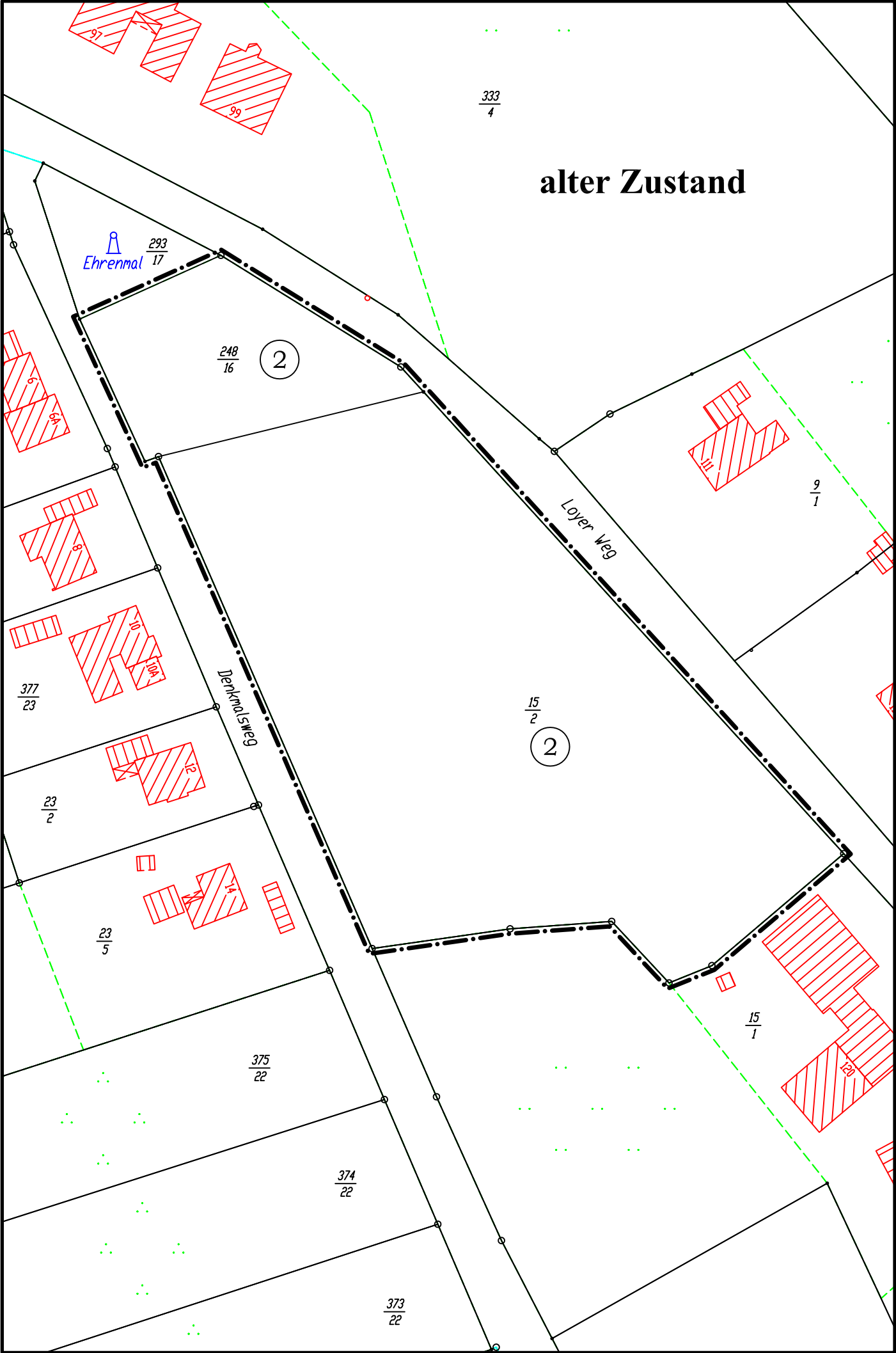
Gemarkung:	Rastede	Bebauungsplan Nr. 87
Flur:	33	
Maßstab:	1 : 1000	

- Beteiligte:
- 1 Gemeinde Rastede, Sophienstraße 27, 26180 Rastede
 - 2 Sendzik, Ewald Friedrich, Loyer Weg 120, 26180 Rastede

Zeichenerklärung:

Wohngebäude, Geschäftsgebäude		Grenze des Umlegungsgebietes	
Wirtschaftsgebäude		Flurstücksgrenzen u. -nummern	 $\frac{213}{2}$
Ordnungsnummer nach dem Umlegungsverzeichnis		Grenzmarke	

<p>Beschluss über die neuen Grenzen in der vereinfachte Umlegung nach § 82 Baugesetzbuch.</p> <p>Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg</p> <p>Oldenburg, den</p> <p>(Siegel)</p> <p>Seifert, Vermessungsdirektor</p>	<p>Diese Umlegungskarte ist nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet.</p> <p>Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg Katasteramt Westerstede</p> <p>Westerstede, den</p> <p>(Siegel)</p> <p>Runge, Vermessungsoberamtsrat</p>
---	--



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

Vorlage-Nr.: 2008/198

freigegeben am 29.10.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Guido Zech

Datum: 29.10.2008

Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Delfshausen (Dörpstraat)

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	01.12.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	09.12.2008	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) nebst Begründung für einen Teilbereich an der Dörpstraat im Ortsteil Delfshausen zugestimmt.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 in Verbindung mit § 3 Absatz 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Vereinfachten Verfahren durchgeführt.
3. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Auf die Vorlage 2008/155 (Beschluss des Verwaltungsausschusses zum Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages vom 16.09.2008) wird Bezug genommen.

Die vorliegende Außenbereichssatzung soll für die Bauerschaft Delfshausen an der Delfshauser Straße und den Straßen Dörpstraat und Zur Jade aufgestellt werden. Das Satzungsgebiet befindet sich überwiegend unmittelbar östlich der Dörpstraat.

Die Verwaltung hatte im Vorfeld der Aufstellung dieser und anderer Satzungen eine Untersuchung hinsichtlich möglicher Innen- und Außenbereichssatzungen im Gemeindegebiet erstellen lassen. Dabei waren u.a. auch die im Geltungsbereich dieser Satzung gelegenen Flächen als mögliche Flächen für eine Außenbereichssatzung abgegrenzt worden. Weitere mögliche Satzungsgebiete wurden bereits zwischenzeitlich realisiert.

Es ist Ziel der Gemeinde, einer Überalterung der Einwohnerstruktur in den alten Ortslagen vorzubeugen und auch der jüngeren Generation Perspektiven für ein Verbleiben in den alten Ortslagen zu bieten. Nur eine Einwohnerstruktur, die alle Altersgruppen beinhaltet, ermöglicht ein lebendiges und zukunftsweisendes Dorfgemeinschafts- und Vereinsleben. Um die nachwachsende Generation in der Ortschaft Delfshausen halten zu können, ist die Schaffung von Wohngrundstücken ein wichtiger Faktor. Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll, Baugrundstücke in einem moderaten Umfang unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Struktur zur Verfügung zu stellen. Zudem hat sich in jüngerer Vergangenheit gezeigt, dass die in anderen Satzungen festgesetzten Bauflächenpotenziale genutzt wurden und die Grundstücke vielfach bebaut wurden.

Die in der Planzeichnung dargestellten Bauteppiche unterscheiden sich maßgeblich von einer städtebaulichen Beordnung, wie sie durch einen Bebauungsplan zu erfolgen hätten. Zum einen ist es rechtlich nicht möglich, einem vorhandenen Bestand von Wohnhäusern eine ebenso große Anzahl neuer Gebäude neu gegenüber zu stellen.

Zum anderen kann für die außerhalb der Satzung gelegene gegenwärtige Bebauung keine geordnete Struktur ausgemacht werden, da diese Außenbereichgrundstücke sich bislang ungeordnet entwickelt haben. Bei den neu hinzutretenden Baumöglichkeiten wurde hinsichtlich der Lage und Größe nunmehr darauf geachtet, eine unter Einbeziehung des Altbestandes geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen.

Die unterschiedlichen Größen der Bauteppiche dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass für alle Gebäude die für den Außenbereich entwickelten Grundsätze gelten, wonach nur Gebäude mit maximal 260m² Wohnfläche, sofern sie aus zwei Wohneinheiten bestehen, errichtet werden dürfen (Einzelhäuser müssen eine entsprechend geringere Wohnfläche haben). Eine vollständige Ausnutzung der Bauteppiche ist daher nicht möglich.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 16.09.2008 (Vorlage 2008/155) dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Aufstellung der Außenbereichssatzung zugestimmt. Der Vertrag wurde zwischenzeitlich durch die beteiligten Anwohner unterschrieben. Nunmehr kann das Planverfahren durchgeführt werden.

Das Planungsbüro NWP wurde mit der Erarbeitung der Satzung beauftragt. Das Ergebnis liegt nunmehr vor.

Gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung das vereinfachte Verfahren nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Dies bedeutet, dass lediglich eine Öffentlichkeitsbeteiligung mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange notwendig ist. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist daher zu verzichten.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung durch NWP gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 01.12.08 VA 09.10.08	Entfällt	06.01.2009-06.02.2009	Ratssitzung am N.N.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Bauleitplanung werden durch die Mehrzahl der bevorteilten Grundstückseigentümer aufgrund des abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrages getragen.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Satzungstext




PLANZEICHENERKLÄRUNG

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

 Abgrenzung unterschiedlicher Satzungsgebiete (s. textl. Festsetzungen)

 Geltungsbereich der Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB

gezeichnet:	U. St.	U. St.	U. St.	K. Heise	K. Heise	U.St.
geprüft:	T. Aufleger	T. Aufleger	T. Aufleger	T. Aufleger	T. Aufleger	T. Aufleger
Datum:	22.11.2005	13.12.2005	06.01.2006	09.09.2008	11.09.2008	29.10.2008

Gemeinde Rastede

Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB Dörpstraat

Maßstab 1 : 2.000

Stand: November 2008



NWP

- Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441 / 97174-0

- Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
- 26121 Oldenburg
- 26028 Oldenburg
- Telefax 0441 / 97174-73

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für einen Teilbereich an der Straße „Dörpstraat“ Ortsteil Delfshausen

November 2008



NWP

Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97 174 0
info@nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und
Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/97 174 73

Verfahrensvermerke

Planverfasser

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Tel.: 0441 97174-0
Fax: 0441 97174-73

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am beschlossen, für den Ortsteil Delfshausen, an der Straße Dörpstraat eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen.

Beschluss über die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentliche Belange

Der VA der Gemeinde Rastede hat die Auslegung des Satzungsentwurfs mit Begründung sowie die Beteiligung der Träger öffentliche Belange in seiner Sitzung am beschlossen.

Bekanntmachung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfs wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Satzung sowie der Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die Satzung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei ihrem Zustandekommen nicht gemacht worden.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

Satzung

Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für einen Teilbereich an der Straße Dörpstraat

Präambel

Aufgrund des § 35 Absatz 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der z. Zt. gültigen Fassung i.V. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), ebenfalls in der z. Zt. gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Rastede folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung gilt für den in der anliegenden Karte dargestellten Bereich des Gemeindegebietes im Ortsteil Delfshausen. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Im Teilbereich A 1 der Satzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen nicht störenden Gewerbebetrieben, soweit es sich um Läden, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbe- und Handwerksbetriebe handelt, die im Sinne von § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede enthaltene Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung verfestigt wird, nicht entgegengehalten werden.

Im Teilbereich A 2 der Satzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede enthaltene Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung verfestigt wird, nicht entgegengehalten werden.

§ 3 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

1. Vorhaben nach § 2 dieser Satzung müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

2. Die Baugrundstücke für Wohnnutzungen müssen eine Mindestgröße von 1.000 qm besitzen. Pro Baugrundstück ist maximal ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig, wobei die nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB entwickelten Grundsätze für Wohngebäude auch für die Neubebauung gelten.

3. Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss.

4. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern oder - soweit dieses nicht möglich ist - nach Rückhaltung gedrosselt abzuleiten, wobei nicht mehr Oberflächenwasser abgeleitet werden darf als von den derzeit genutzten Flächen.

§ 4 Hinweise

Bodenfunde

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 angezeigt oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich 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.

Altablagerungen

Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen; bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen ist Kontakt mit den Versorgungsträgern aufzunehmen.

Brauchwasseranlagen

Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z. B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z. B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt, Lange Straße 36, 26655 Westerstede, anzuzeigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen (z. B. Eigenwasserversorgung/öffentliche Wasserversorgung) sind auch innerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2008/192

freigegeben am 21.10.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Guido Zech

Datum: 20.11.2008

7. Änderung Bebauungsplan 6 E - Rastede Ortskern für einen Teilbereich an der Elisabethstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	01.12.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	09.12.2008	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes 6 E – Rastede-Ortskern nebst Begründung für einen Teilbereich an der Elisabethstraße zugestimmt.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 im Vereinfachten Verfahren durchgeführt.
3. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Die Firma Dau Immobilien GmbH, Rastede, hat mit Schreiben vom 10.10.2008 (Anlage 1) die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 E - Rastede Ortskern für das Grundstück an der Elisabethstraße 14 beantragt, um dort ein sog. Mehrgenerationenhaus mit 16 Wohneinheiten zu errichten. Dieses Mehrgenerationenhaus wird nach Auskunft des Antragstellers neun altengerechte Wohnungen und sieben größere Wohnungen für die jüngere Generation in gehobener Ausstattung beinhalten (Ansicht und Lageplan - siehe Anlagen 2 und 3).

Dem Antrag vorangegangen war eine Anfrage beim Landkreis Ammerland, in deren Ergebnis festgestellt wurde, dass eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich ist und das Bauvorhaben daher nur realisiert werden könne, wenn der Bebauungsplan geändert werde.

Der Bebauungsplan weist das Grundstück gegenwärtig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ aus. Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück als

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Das von der Firma Dau Immobilien geplante Vorhaben kann nach Auffassung des Landkreises die Gemeinbedarfsfunktion nicht erfüllen. Außerdem steht das Vorhaben im Widerspruch zur Zweckbestimmung „Kirche“.

Das Bauleitplanverfahren soll die Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ aufheben. Die übrigen Festsetzungen, die unverändert bleiben sollen, lauten wie folgt:

- zweigeschossige offene Bauweise
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,8.

Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen für ein so genanntes beschleunigtes Verfahren nach

§ 13a BauGB, sodass lediglich eine Planstufe (Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden) durchzuführen ist. Daneben sieht § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vor, dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes entbehrlich ist, dieser aber im Wege der Berichtigung anzupassen ist. Dies bedeutet, dass die Verwaltung die Anpassung des Flächennutzungsplanes lediglich dokumentieren muss.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung durch die Verwaltung und das Planungsbüro NWP gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 01.12.08 VA 09.12.08	Entfällt	06.01.2009-06.02.2009	Ratssitzung am N.N.

Finanzielle Auswirkungen:

Sämtliche Kosten hat der Investor zu tragen. Hierfür wird ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Anlagen:

1. Antrag Dau Immobilien GmbH
2. Ansicht
3. Lageplan
4. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
5. Auszug aus dem Bebauungsplan 6 e
6. Planzeichnung
7. Planzeichenerklärung
8. Textliche Festsetzungen und Hinweise



Dau Immobilien GmbH

Inh. Dipl.-Ökonom Hans Dau



Dau Immobilien GmbH - Oldenburger Straße 280 - 26180 Rastede

Gemeinde Rastede
z.H. Herrn Decker
Sophienstraße 27
26180 Rastede



Ihr Partner
rund um die Immobilie

Oldenburger Straße 280
26180 Rastede

Telefon: (04402) 83083

Telefax: (04402) 3910

dau.immobilien@ewetel.net

www.dau-immobilien.de

Rastede, den 10.10.2008

Bebauung des Grundstückes Elisabethstraße 14, 26180 Rastede

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beabsichtigen auf dem Grundstück der katholischen Kirche in der Elisabethstraße 14 in Rastede ein Mehrgenerationenhaus mit 9 kleinen altengerechten Wohnungen und 7 großen Wohnungen für die jüngere Generation in gehobener Ausstattung zu erstellen.

Wir werden uns eindeutig nach dem Bebauungsplan richten. Nur die Nutzung für die Kirche müsste entfernt werden.

Wir können Ihnen gerne einen Vorentwurf zur Verfügung stellen. Den kompletten Bauantrag werden wir in ca. 4 Wochen fertig haben.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

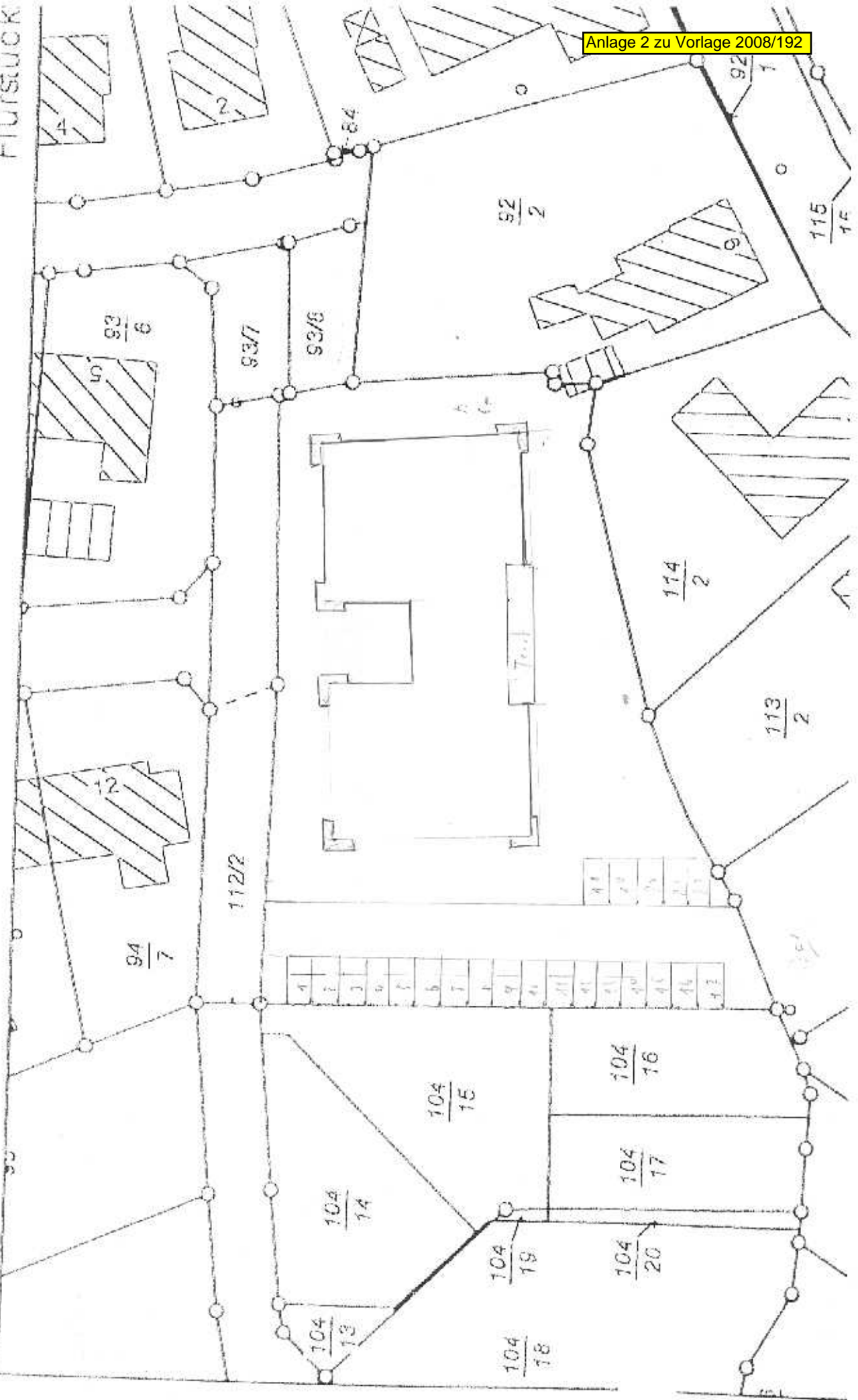
Mit freundlichen Grüßen
Dau Immobilien GmbH

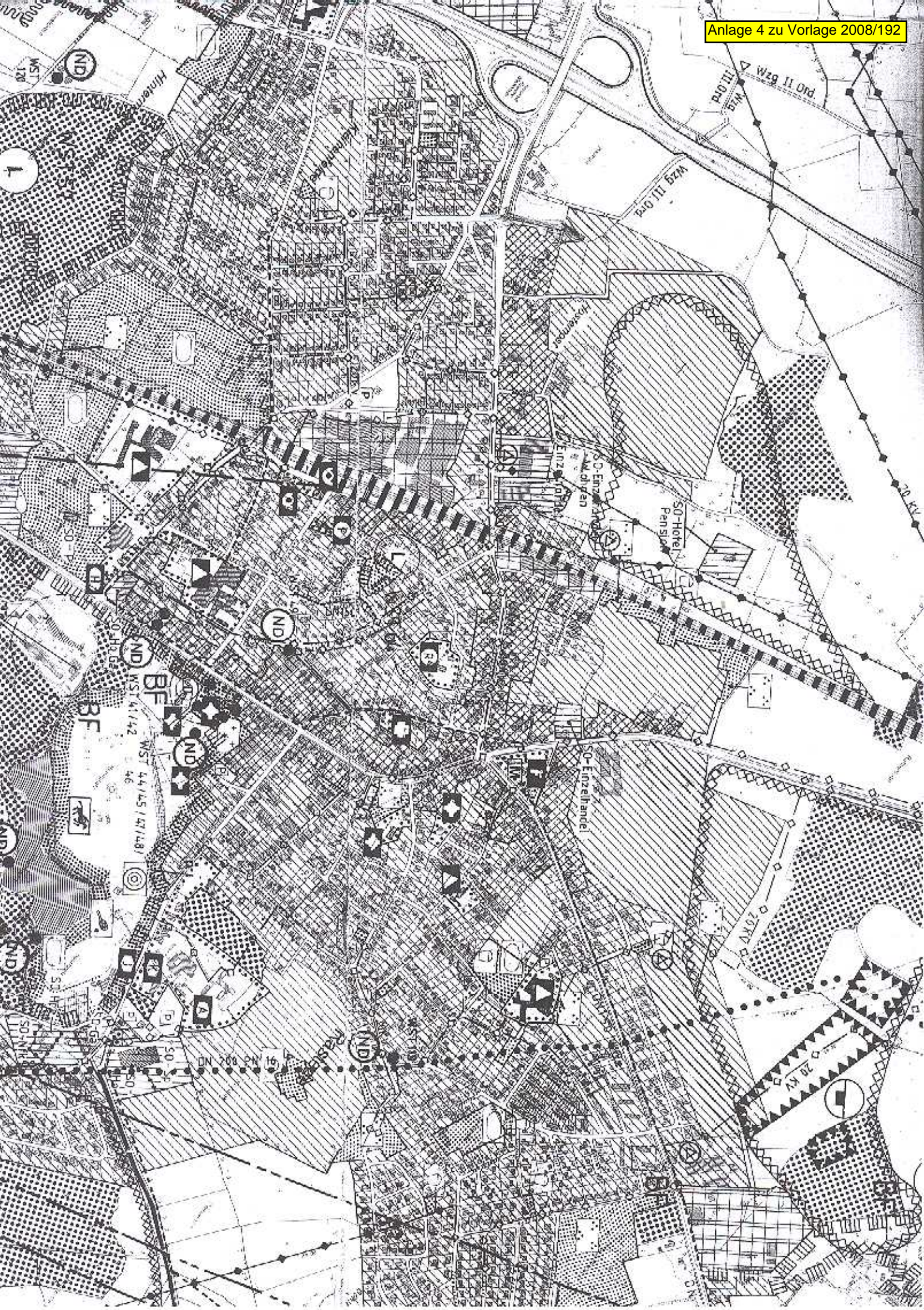
Hans Dau

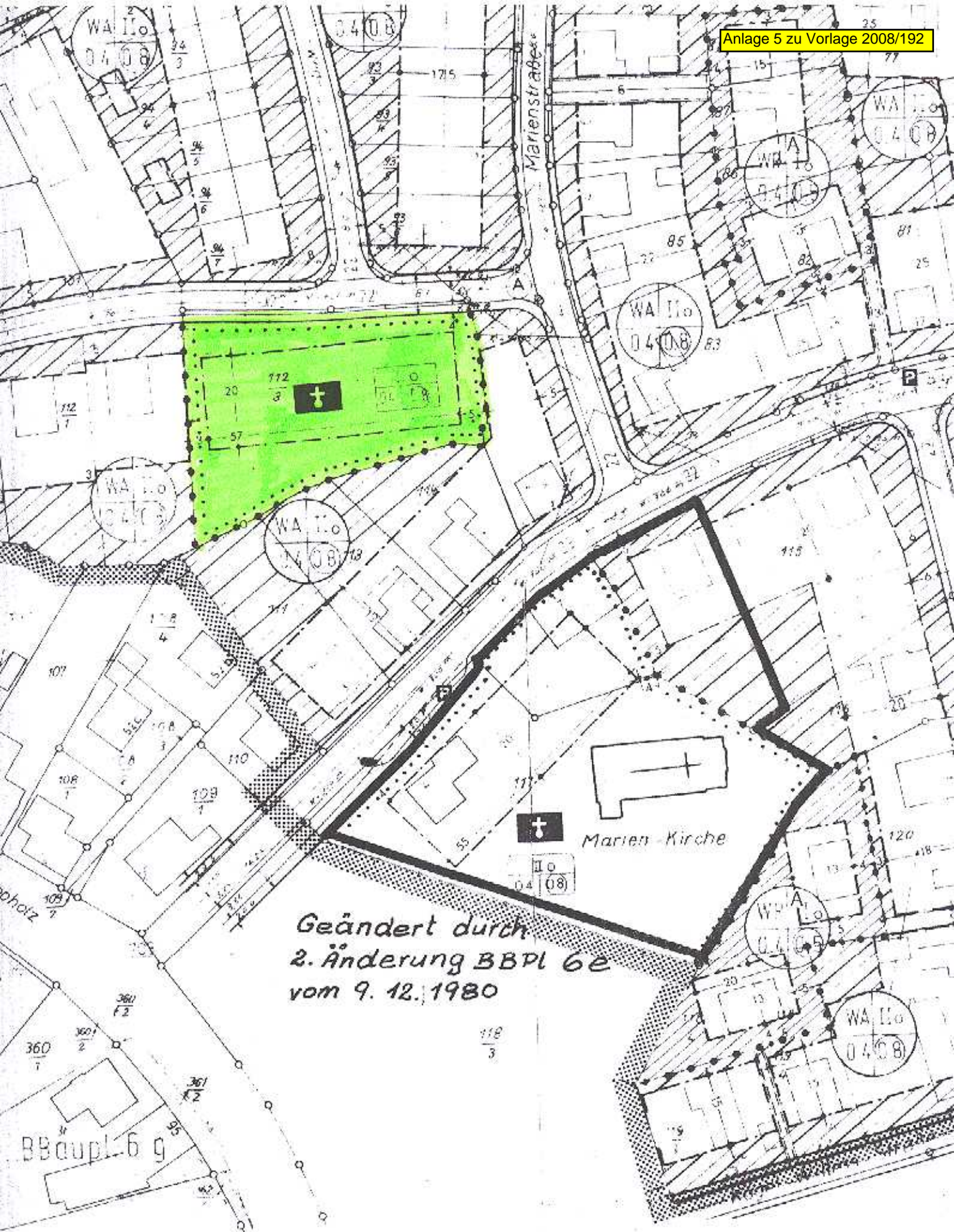
Standardpräsentation

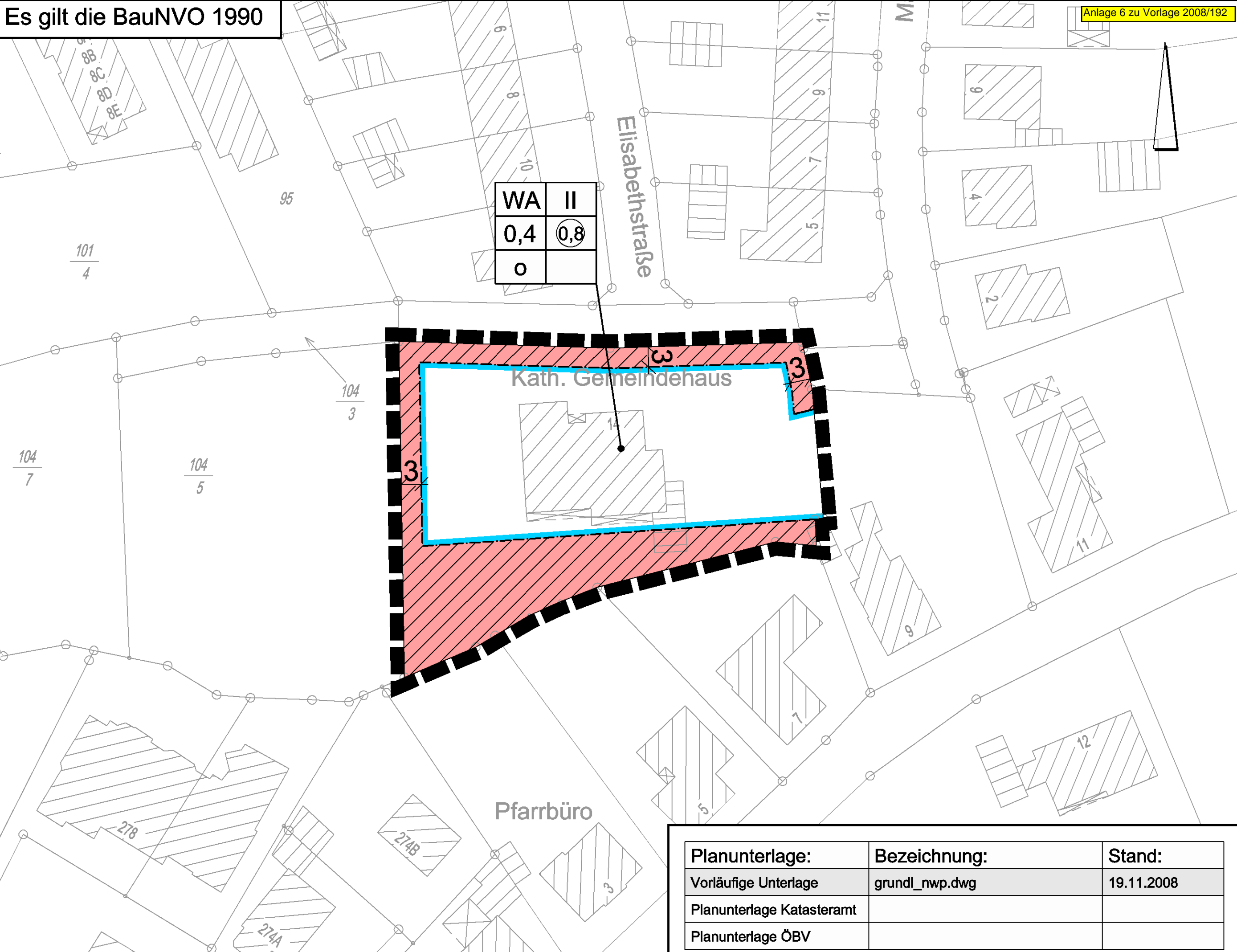
Gemeinde: Rastede
Gemarkung: Rastede

Flur:
Flurstück









Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage	grundl_nwp.dwg	19.11.2008
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8

Geschossflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

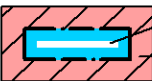
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

Offene Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Auf den nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO 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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. 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.

(2)

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Sollten bei den Erdarbeiten (Bauarbeiten) unbekannte kontaminierte Bereiche angetroffen werden, die nicht im Gutachten erfaßt wurden, so ist unverzüglich der Landkreis Ammerland – Untere Wasserbehörde – zu informieren. Die geplanten Erdarbeiten sollten durch einen Gutachter für Boden- und Grundwasserkontamination begleitet werden.

(3)

Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

(4)

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 e werden die bisherigen Festsetzungen für den Geltungsbereich dieser 7. Änderung aufgehoben.

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

Vorlage-Nr.: 2008/142

freigegeben am 21.08.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Guido Zech

Datum: 21.08.2008

Aufhebung des Änderungsbeschlusses zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 6 FII - Rastede Ortskern

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	01.12.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	09.12.2008	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Änderungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 6 F II bezüglich des Grundstückes Oldenburger Straße 291 wird aufgehoben.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung vom 22.05.2007 die 3. Änderung des Bebauungsplanes 6 FII - Rastede Ortskern beschlossen. Dieser Änderungsbeschluss wurde seinerzeit öffentlich bekannt gemacht.

Hintergrund der geplanten Änderung war der Widerspruch zwischen der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Ausnutzbarkeit des Grundstückes und den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde.

Die aktuellen erfolgten Umbaumaßnahmen des vorhandenen Lebensmittelgeschäftes lassen darauf schließen, dass eine Steuerung des Einzelhandels mittelfristig nicht notwendig ist.

Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt ein aktueller Steuerungsbedarf ergeben, so können jederzeit die im Baugesetzbuch geregelten Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung angewendet werden.

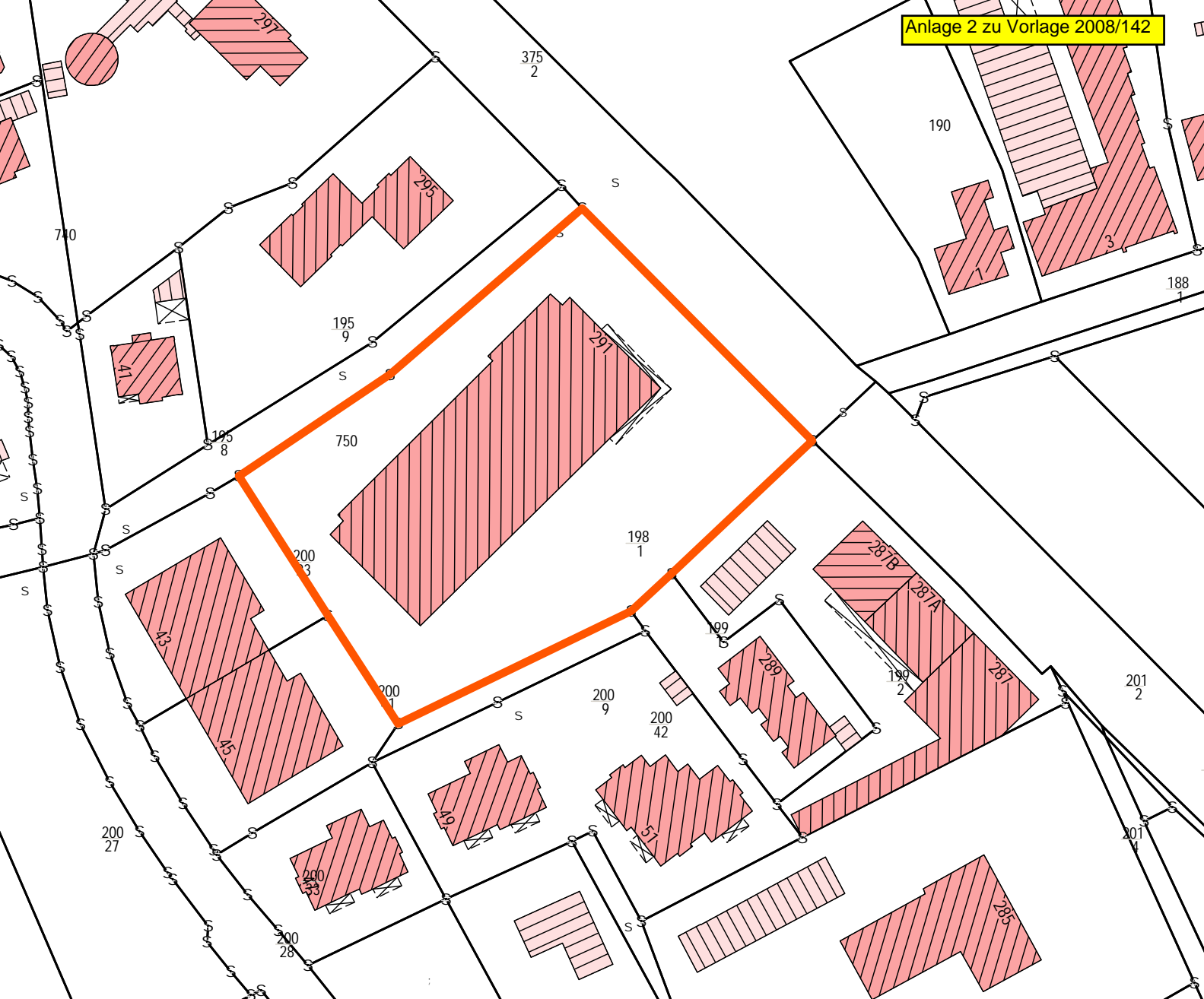
Die Verwaltung schlägt daher vor, den ursprünglich gefassten Änderungsbeschluss aufzuheben.

Finanzielle Auswirkungen:

Es ergeben sich zunächst Bekanntmachungskosten in Höhe von ca. 200,00 EUR.

Anlagen:

1. Auszug Bebauungsplan 6 F II
2. Lageplan 1:1.000



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

Vorlage-Nr.: 2008/204

freigegeben am 11.11.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Frau Kirsten Wahl

Datum: 08.11.2008

Modernisierung Turnierplatz

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	01.12.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
Ö	09.12.2008	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Für die in der Anlage 1 aufgeführten Maßnahmen wird die Residenzort Rastede GmbH auf der Grundlage der Beratungen der politischen Gremien mit der Umsetzung beauftragt.

Es werden folgende Maßnahmen beschlossen:

- Aufwertung der Eingangsbereiche mit den dazugehörigen Einzelmaßnahmen gemäß Anlage 1
- Aufwertung der Zuschauertribüne mit den dazugehörigen Einzelmaßnahmen gemäß Anlage 1
- Sanierung des vorhandenen Kampfrichterturms gemäß Anlage 1
- Garten- und Landschaftsbau mit den dazugehörigen Einzelmaßnahmen gemäß Anlage 1

Sach- und Rechtslage:

Mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 01.07.2008 wurde die Residenzort Rastede GmbH mit der Umsetzung der vier nachfolgenden Punkte auf dem Turnierplatz beauftragt.

1. Bauliche Instandsetzung des Platzes
2. Parkplatz Oldenburger Straße
3. Aufwertung der Eingangsbereiche
4. Aufwertung der Zuschauertribüne

In der Anlage 1 sind die einzelnen Baumaßnahmen konkretisiert und näher erläutert worden. Die dort beschriebenen Maßnahmen sind im Zuwendungsbescheid der Investitions- und Förderbank Niedersachsen GmbH (N-Bank) enthalten.

Nachstehend ergeben sich zwei Unterpunkte zu den oben stehenden laufenden Nummern 3 und 4, die näher konkretisiert werden müssen:

Punkt 3.1 der Anlage 1 befasst sich mit der Anschaffung von Kassenhäusern. Insgesamt sollen fünf neue Kassenhäuser angeschafft werden, davon drei mobile und repräsentative Kassenhäuser (Anlage 2) für die Haupteingänge Mühlenstraße, Friedhofsweg und Schloß und zwei weitere „Ein-Personen-Häuser“ (Anlage 2a) für die Nebeneingänge, z. B. beim Ellern-
teich.

Auf den Kauf zweier mobiler Tribünen, Punkt 4.3 der Anlage 1, wird verzichtet. Die Wirtschaftlichkeitsanalyse hat ergeben, dass trotz der 50%-igen Förderung die Anschaffung unwirtschaftlich ist, da es nur einen beschränkten Nutzerkreis geben wird. Hierdurch ist eine Refinanzierung durch Vermietung nicht möglich.

Darüber hinaus enthält der Zuwendungsbescheid der N-Bank zwei weitere Maßnahmen-
schwerpunkte:

5. Sanierung des vorhandenen Kampfrichterturmes
6. Garten- und Landschaftsbau

Im Einzelnen:

5. Sanierung des vorhandenen Kampfrichterturmes

Auf den Kampfrichterturm kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht verzichtet werden, da er die zentrale technische Einrichtung (Telefonanlage, Lichtwellenleitung, Flutlichtanlage) für den Turnierplatz beherbergt. Unberücksichtigt dessen, in welcher Form der Kampfrichterturm zukünftig bestehen bleiben soll, ist festzustellen, dass nach Aussage der Denkmalschutz-
behörde eine Erweiterung nicht möglich ist. Lediglich der Bau eines Kellers wäre für den Kampfrichterturm möglich. Aus diesem Grunde ist eine Außenhautsanierung (Fenster, Türen, Dach und Anstrich der Fassade) geplant. Durch die vorgesehenen Maßnahmen ist die be-
stimmungsgemäße Nutzung langfristig (mind. 20 Jahre) gewährleistet.

6. Garten- und Landschaftsbau

Für die Maßnahmen 1 – 5 der Anlage 1 sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Hierzu ist ein Pflege- und Entwicklungskonzept auf der Grundlage historischer Daten, das mit dem Institut für Denkmalpflege im Vorfeld abgestimmt worden ist, erstellt worden. Als Anlage 3 ist eine Übersichtskarte beigelegt, auf der das gesamte Untersuchungsgebiet dargestellt ist. Die nachfolgenden wesentlichen Inhalte des Pflege- und Entwicklungskonzeptes beziehen sich nur auf die Untersuchungsräume 1, 3, 4, 5 und in Teilabschnitten 6. Die Untersuchungs-
räume 2, 7 und in Teilabschnitten 6 sind ausgenommen, da der geforderte Kompensations-
umfang geringer ausfallen wird. Der geringere Umfang der aus denkmalpflegerischer Sicht erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich aus der Reduzierung der umzu-
setzenden Maßnahmen. So wird z. B. auf die Überdachung der Tribünenanlage zugunsten von großen, mobilen Sonnenschirmen verzichtet.

6.1 Neugestaltung der Eingangsbereiche Mühlenstraße und Oldenburger Straße

Für den Eingang von der Oldenburger Straße in Richtung Schloß ist eine Befestigung mit alten Klinkern vorgesehen. Die Befestigung ist bis zur Wegegabelung Marstall beabsichtigt. Für den Eingang von der Mühlenstraße ist eine Pflasterung mit Betonpflastersteinen, Antik-
Pflaster bis zum Parkplatz vorgesehen.

6.2 Befestigung und Neuordnung des Parkplatzes beim Ellern- teich

Das Pflege- und Entwicklungskonzept sieht eine Reduzierung des Parkplatzes für die Zeit außerhalb der Veranstaltungen vor, in dem er für den ständigen Nutzer mit Pollern um die Hälfte reduziert wird. Die Gesamtfläche wird nur noch bei den Großveranstaltungen zur Nutzung frei gegeben. Der neu entstandene Parkplatz soll mit Betonpflastersteinen befestigt

werden, um somit den Komfort für den ständigen Nutzer zu verbessern und die Unterhaltungskosten zu senken. Der abgetrennte Bereich soll mit einer Schotterterrassenschicht befestigt werden.

6.3 Grünpflegerische Maßnahmen

Unter diesem Punkt sind im wesentlichen Gehölzentnahme, Modellierungsarbeiten und Neuanpflanzungen vorgesehen, um historische Strukturen und Sichtbeziehungen wieder herzustellen. Im wesentlichen geht es hier um die Beseitigung des Unterwuchses und des Stangenholzes, sowie um Freistellung und Förderung des Eichen- und Buchenbestandes.

Repräsentative Bäume sollen freigestellt und in der Vergangenheit beseitigte Eichen und Buchen nachgepflanzt werden.

In der Anlage 3 ist der Untersuchungsraum beigelegt. Die Umsetzung der Maßnahmen im Untersuchungsbereich 1 ist als Auflage in der Baugenehmigung für den Bau des Waldparkplatzes bereits enthalten und muss im Winter dieses Jahres durchgeführt werden (vgl. Bericht in der Sitzung des Verwaltungsausschusses vom 18.11.08). Die übrigen Bereiche können im Rahmen der jährlichen Pflegemaßnahmen durchgeführt werden. Details hierzu werden im Rahmen der Sitzung vorgestellt.

6.4 Turnierplatzeinfassung, Beleuchtung, Wegebefestigung

Die weiße Zaunanlage rund um das Turnierplatzgelände wird überarbeitet. Abgängige Elemente ausgetauscht und entbehrliche Elemente, wie z. B. beim Sattelplatz, beseitigt.

Die Beleuchtung entlang des Weges hinter der Tribüne soll ergänzt werden.

Die Wege rund um den Turnierplatz sollen mit einem wasserdurchlässigen Material und einem einheitlichen Farbton, vergleichbar mit den Wegen im Palaisgarten, befestigt werden. Dies ist ein langfristiges Ziel und soll im Rahmen der jährlichen Pflegemaßnahmen mit beordnet werden.

Nachstehend sind die zurzeit ermittelten Kosten (gerundet) im Vergleich zum Antrag bei der N-Bank dargestellt:

Baumaßnahme	Voraussichtliche Ausgaben	Kostenanschlag gem. Förderantrag
Bauliche Instandsetzung des Platzes	564.000 €	715.000 €
Parkplatz Oldenburger Straße ohne Zaunanlage	68.000 €	62.000 €
Aufwertung der Eingangsbereiche (Zaunanlage, Kassenhäuser, Sanierung Toranlage Friedhofsweg)	175.000 €	130.000 €
Modernisierung Richterturm	14.000 €	14.000 €
Garten- und Landschaftsbau (Neugestaltung Eingangsbereiche Mühlenstraße und Oldenburger Straße, Einfassung Turnierplatz, grünpflegerische Maßnahmen)	237.000 €	240.000 €
Aufwertung Zuschauertribüne	65.000 €	150.000 €
Erstellung der Gesamtkonzeption	32.000 €	0 €
Entwässerung (Hausanschlussleitung altes Dressurviereck)	19.500 €	0 €
Gesamtsumme	1.174.500 €	1.311.000 €

Finanzielle Auswirkungen:

Die Maßnahme wird durch die Residenzort Rastede GmbH finanziert. Eine Kostenübersicht ist in der Sach- und Rechtslage dargestellt.

Anlagen:

Anlage 1 - Maßnahmenübersicht

Anlagen 2 - Ansicht Kassenhäuser

Anlage 3 - Untersuchungsraum

Modernisierung Turnierplatz

Darstellung des Maßnahmenprogramms

Anlage 1 zu Vorlage 2008/204

Nr.	Bewilligte Maßnahme gem. Förderbescheid N-Banl	Beschreibung der Maßnahme	Bemerkungen	Sachstand
1	Bauliche Instandsetzung des Platzes	Drainierung der Rasenfläche und Einbau einer Beregnungsanlage	Beschluss liegt vor. Sh. Vorlage 2008/098	Auftragsvergabe für den letzten 3. BA ist erfolgt.
2	Parkplatz Oldenburger Straße	Bau eines Parkplatzes an der Oldenburger Straße rechts neben Haustein	Beschluss liegt vor. Sh. Vorlage 2008/098	Baubeginn der Maßnahme voraussichtlich im Dezember 2008
3	Aufwertung der Eingangsbereiche			
3.1	Anschaffung Kassenhäuser	Anschaffung von drei mobilen Kassenhäusern und zwei fest stehenden Kassenhäusern, gem. Anlage 2 und 2 a. Die Wahl der Kassenhäuser wurde im Vorfeld mit den Veranstaltern abgestimmt.	Grundsatzbeschluss liegt vor, sh. Vorlage Nr. 2008/098: Konkretisierungsbeschluss erforderlich	Einholung Angebote. Umsetzung Frühjahr 2009
3.2	Erneuerung der abgängigen Zaunanlage zu den benachbarten Grundstücken	Erneuerung der Zaunanlage zu den Grundstücken an der Mühlenstraße Friedhofsweg mit einem Stabgittermattenzaun	Beschluss liegt vor. Sh. Vorlage 2008/098	Einholung Angebote. Umsetzung Winter 2008 / 2009
3.3	Ausrüstung der Eingangsbereiche mit Strom, Telefon, Beleuchtung	Bau einer Versorgungsstation in den Eingangsbereichen Mühlenstraße, Friedhofsweg und Schloßeingang	Grundsatzbeschluss liegt vor, sh. Vorlage Nr. 2008/098: Konkretisierungsbeschluss erforderlich	Einholung Angebote. Umsetzung Frühjahr 2009
3.4	Sanierung der Toranlage Friedhofsweg	Restaurierung und Neuanstrich der Toranlage Friedhofsweg	Grundsatzbeschluss liegt vor, sh. Vorlage Nr. 2008/098: Konkretisierungsbeschluss erforderlich	Einholung Angebote. Umsetzung Winter 2008 / 2009
4	Aufwertung der Zuschauertribüne			
4.1	Vorh. Tribünenbänke schleifen und imprägnieren	Vorh. Tribünenbänke schleifen, imprägnieren und streichen; abgängig Sitzbohlen austauschen	Beschluss liegt vor. Sh. Vorlage 2008/098	Einholung Angebote. Umsetzung Frühjahr 2009
4.2	Anschaffung von Sonnenschirmen	Anschaffung von 10 Sonnenschirmen als Sonnenschutz die temporär von den Veranstaltern bei Bedarf aufgestellt werden können	Grundsatzbeschluss liegt vor, sh. Vorlage Nr. 2008/098: Konkretisierungsbeschluss erforderlich	Einholung Angebote. Umsetzung Frühjahr 2009
4.3	Kauf zweier mobilen Tribünen	Kauf von zwei mobilen Tribünen		Es wurde eine Wirtschaftlichkeitsanalyse gemacht aus der hervor geht, dass der Kauf einer mobilen Tribüne unwirtschaftlich ist und daher davor abgesehen wird.
5	Sanierung des vorhandenen Kampfrichterturms	Sanierung des Außenputzes, Außenanstrich erneuern; Fenster erneuern; Eingangstür erneuern; Dach neu mit Dachpappe decken	Beschluss erforderlich	Umsetzung Frühjahr 2008
6	Garten- und Landschaftsbau			
6.1	Neugestaltung der Eingangsbereiche Mühlenstraße und Oldenburger Straße	Für den Eingang von der Oldenburger Straße aus in Richtung Schloß ist eine Befestigung mit alten Klinkern vorgesehen. Die Befestigung ist bis zur Weggabelung Marstall beabsichtigt. Für den Eingang von der Mühlenstraße aus ist eine antike Pflasterung mit Betonpflastersteinen bis zum Parkplatz vorgesehen.	Beschluss erforderlich	Frühjahr 2009

6.2	Befestigung und Neuordnung des Parkplatzes beim Ellernteich	Das Pflege- und Entwicklungskonzept sieht eine Reduzierung des Parkplatzes für die Zeit außer-halb der Veranstaltungen vor, in dem er für den ständigen Nutzer mit Pollern um die Hälfte reduziert wird. Die Gesamtfläche wird nur noch bei den Großveranstaltungen zur Nutzung frei gegeben. Der neu entstandene Parkplatz soll mit Betonpflastersteinen befestigt werden, um somit den Komfort für den ständigen Nutzer zu verbessern. Der abgetrennte Bereich soll mit einer Rasenschotterdeckschicht befestigt werden.	Beschluss erforderlich	Frühjahr 2009
6.3	Grünpflegerische Maßnahmen	Unter diesem Punkt sind im wesentlichen Gehölzentnahme, Modellierungsarbeiten und Neuanpflanzungen vorgesehen, um historische Strukturen und Sichtbeziehungen wieder herzustellen. Im wesentlichen geht es hier um die Beseitigung des Unterwuchses und des Stangenholzes und um den Freistellung und Förderung des Eichen- und Buchenbestandes. Repräsentative Bäume sollen freigestellt; in der Vergangenheit beseitigte Eichen und Buchen nachgepflanzt werden.	Beschluss erforderlich	Die Umsetzung der Maßnahmen im Untersuchungsbereich 1 ist als Auflage in der Baugenehmigung für den Bau des Waldparkplatzes enthalten und müssen im Winter dieses Jahres durchgeführt werden. Die übrigen Bereiche können im Rahmen der jährlichen Pflegemaßnahmen mit durchgeführt werden.
6.4	Turnierplatzeinfassung, Beleuchtung, Wegebefestigung	Die weiße Zaunanlage rund um das Turnierplatzgelände wird überarbeitet. Abgängige Elemente ausgetauscht und entbehrliche Elemente, wie z.B. beim Sattelplatz, beseitigt. Die Beleuchtung entlang des Weges hinter der Tribüne soll ergänzt werden. Die Wege rund um den Turnierplatz sollen mit einem wasserdurchlässigen Material und einem einheitlichem Farbton, vergleichbar mit den Wegen im Palaisgarten, befestigt werden. Dies ist ein langfristiges Ziel und soll im Rahmen der jährlichen Pflegemaßnahmen mit beordnet werden.	Beschluss erforderlich	Frühjahr 2009



RESIDENZORT
RASTEDE

RESIDENZORT
RASTEDE

*Erleben Sie in Rastede
besondere Momente*

Erweiterte Informationen erhalten Sie bei der

Telefon 04402 939823
Telefax 04402 939833
info@residenzort-rastede.de

Mo.-Fr. 9:00-18:30 Uhr
Sa. 9:00-12:00 Uhr
(April-September)

de GmbH
26180 Rastede
rastede.de

