

GEMEINDE RASTEDE Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“

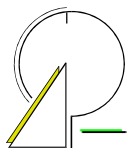
frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

21.10.2009



Träger öffentlicher Belange**von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)
Betriebsstelle Brake
Heinestraße 1
26919 Brake
2. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Koksche Straße 8
49080 Osnabrück
3. Wehrbereichsverwaltung Nord
Hans-Böckler-Allee 16
30173 Hannover
4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Forstamt Oldenburg
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
5. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover
6. Gasunie Deutschland Services GmbH
Pelikanplatz 5
30177 Hannover
7. EWE NETZ GmbH
Netzregion Oldenburg/Nord
Donnerschweer Straße 22-26
26123 Oldenburg
8. Transpower Stromübertragungs GmbH
Vor dem Nordwald 14
31275 Lehrte
9. Gemeinde Ovelgönne
Rathausstraße 14
26939 Ovelgönne

Träger öffentlicher Belange**von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
3. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg
4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
5. Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen GmbH VBN
Willy-Brandt-Platz 7
28215 Bremen
6. Zweckverband Bremen / Niedersachsen
Willy-Brandt-Platz 7
28215 Bremen
7. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
8. E.ON Netz GmbH
Betriebszentrum Lehrte – Leitungen
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
9. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)
Alfred-Benz-Haus
Stilleweg 2
30655 Hannover
10. Zentrale Polizeidirektion
Dezernat 55
Marienstraße 34-36
30171 Hannover
10. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>In Abstimmung mit der E.ON Netz GmbH ist der Nachweis zu führen, dass Konflikte zwischen Arbeitsplätzen und den im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf der einen Seite und den Schutzanforderungen für die Hochspannungsfreileitungen auf der anderen Seite ausgeschlossen sind. In diesem Zusammenhang ist zu klären, ob Bauhöhenbeschränkungen (die noch zu konkretisieren wären) innerhalb des Freileitungsschutzbereiches ausreichen oder ob der Freileitungsschutzbereich freizuhalten ist.</p> <p>Anlässlich unserer Besprechung in meinem Hause (Landkreis, Gemeinde, Planungsbüro) am 05.05.2009 hatte ich dringend empfohlen, Bauteppiche unter der Leitungstrasse im Rahmen der bauleitplanerischen Vorsorge zu vermeiden bzw. zu versuchen, die Planstraße zu verlegen. Da ich aus den mir vorgelegten Unterlagen nicht erkennen kann, weshalb von dieser Zielsetzung nun abgewichen wird, übermittle ich anliegend eine Planskizze mit einer solchen Lösung (mit Verlauf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entlang und einer privaten oder öffentlichen Grünfläche unterhalb der Leitungstrasse), die aus meiner Sicht keinerlei wirtschaftliche Nachteile hätte, da Bauteppiche lediglich Richtung Westen verlagert würden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In Absprache mit der e.on Netz GmbH sind innerhalb der Freileitungsschutzbereiche bei 110 kV-Hochspannungsleitungen Bauhöhenbeschränkungen gem. der DIN 50341 einzuhalten. Diese beziehen sich auf die Abstände zwischen Dach und Leitung und gelten jeweils für unterschiedliche Dachneigungen. Abhängig von der jeweiligen Leitungshöhe im Gebiet sowie der geplanten Dachform ergeben sich so unterschiedliche zulässige Bauhöhen. Bei geplanten Baumaßnahmen innerhalb der Schutzbereiche ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren eine Abstimmung mit dem Leitungsträger erforderlich. In diesem Zusammenhang wird dann die konkret einzuhaltende Bauhöhe jeweils verbindlich festgelegt. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist demnach nicht sinnvoll und auch nicht erforderlich. Im Bebauungsplan erfolgt ein nachrichtlicher Hinweis, in der dieses Abstimmungserfordernis sowie die Einhaltung der entsprechenden Normen detailliert aufgeführt werden.</p> <p>Zur Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Bereich der Hochspannungsfreileitung die Grenzwerte der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BimSchV) einzuhalten. Bei deren Einhaltung treten nach dem heutigen Kenntnisstand, über den international weitgehend Konsens besteht, die bisher wissenschaftlich nachgewiesenen gesundheitsschädlichen Risiken durch elektromagnetische Felder auch bei dauerhaftem Aufenthalt nicht auf. Diese Grenzwerte werden nach Angaben des Betreibers (E.ON Netz GmbH) beim Betrieb der Hochspannungsfreileitungen eingehalten. Weitere, gültige Abstandsregelungen bezüglich des Immissionsschutzes bestehen nicht.</p> <p>Im Sinne der Vorsorge zum Schutz der Bevölkerung vor möglichen Belastungen hat die Gemeinde überprüft, ob eine unterirdische Verlegung der Hochspannungsfreileitung möglich ist. Angesichts der hieraus zu erwartenden hohen Kosten (ca. 1 Mio. €) stellt diese Lösung aus wirtschaftlicher Sicht keine sinnvolle Alternative dar.</p> <p>Eine Verlagerung der Planstraße unter den Trassenverlauf der Freileitung,</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung dieser Planung ist mir erst nach Vorlage des schalltechnischen Gutachtens möglich. In den textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 3 sollte jedoch schon die Rechtsgrundlage für Gewerbegebiete korrigiert und in der Planzeichenerklärung ein einheitlicher Terminus (nach Absprache mit dem Schallgutachter: immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel oder Lärmemissionskontingent) verwendet werden. Da ohnehin der Gebäudebestand an der Landesstraße 826 hinsichtlich zukünftiger Lärminderungserfordernisse (EU-Umgebungslärmrichtlinie, Stufe 2) zu berücksichtigen ist, bitte ich vorsorgend zu prüfen, ob für Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen in nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter Lärmpegelbereiche zum Schutz vor Straßenverkehrslärm festzusetzen sind, ggfls. auch für den Bereich möglicher Arbeitsstätten.</p> <p>Das angekündigte Entwässerungskonzept ist meiner unteren Wasserbehörde noch vorzulegen.</p> <p>Ich rege an, die textliche Festsetzung Nr. 1 so zu ergänzen, dass zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche (besser weniger) bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten begrenzt werden (s. z. B. TF Nr. 2 im B-Plan Nr. 86).</p>	<p>wie in der angelegten Planskizze dargestellt, wird aus städtebaulichen, verkehrstechnischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht vorgesehen. Die skizzierte Verlagerung hätte ein Abknicken der Verkehrsfläche unmittelbar nördlich der geplanten Einmündung zur Folge, so dass angesichts des zu erwartenden gewerblichen Verkehrsaufkommens keine leistungsfähige und sichere Erschließung gewährleistet wäre. Mit dieser mehrfach stark abknickenden Verkehrsführung auch im Einmündungsbereich der Planstraße in westlicher Richtung ergäben sich – neben den höheren Kosten für die technische Ausführung - zudem keine attraktiven und sinnvoll nutzbaren Grundstückszuschnitte. Die Festsetzung von Grünflächen innerhalb dieser attraktiven zentralen Lage des Gewerbegebietes ist ebenfalls nicht Ziel der Gemeinde. Aus den vorgenannten Gründen und auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird demnach an der vorliegenden Erschließungsplanung festgehalten.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die redaktionellen Änderungen werden aufgenommen. In Absprache mit dem Schallgutachter und den Inhalten des vorliegenden Gutachtens wird im Weiteren die Bezeichnung: Immissionswirksamer Flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) bzw. Emissionskontingent verwandt. Dieses Gutachten wurde durch die zu erwartende Belastung durch den Verkehrslärm ergänzt. Aus den Berechnungen ergibt sich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Nahbereich der Raiffeisenstraße überschritten werden. Dementsprechend werden innerhalb der ermittelten Lärmpegelbereiche III und IV zum Schutz von Aufenthaltsräumen, die dem Betriebsleiterwohnen oder dem dauerhaften Aufenthalt von Räumen dienen, passive Schallschutzmaßnahmen (Anforderungen an Außenbauteile der Gebäude) festgesetzt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt, die Oberflächenentwässerungsplanung wird rechtzeitig vorgelegt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Im Bebauungsplan wird zukünftig festgesetzt, dass innerhalb der Einzelhandelsbetriebe ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Randsortiment auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig ist.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Ich bitte die Planzeichnung hinsichtlich der Festsetzung der eingeschränkten Gewerbegebiete mit der Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel sowie mit der Begründung (Ziffer 2.1 auf S. 3) zu harmonisieren.</p> <p>Die Planzeichnung ist entlang der Landesstraße 826 um das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ zu ergänzen.</p> <p>Die nachrichtlichen Hinweise sollten um einen Hinweis auf die Unzulässigkeit von Hochbauten jeder Art, von Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfanges und von Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone nach § 24 Abs. 1 Nds. Straßengesetz ergänzt werden. In diesem Zusammenhang bitte ich darum, die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO innerhalb dieser Bauverbotszone mittels textlicher Festsetzung auszuschließen.</p> <p>Das Plangebiet liegt zwar verkehrsgünstig an der A29; mit der Ansiedlung weiterer Unternehmen sollte jedoch auch sichergestellt werden, dass Beschäftigte mit öffentlichen Verkehrsmitteln zur Arbeitsstätte gelangen können. Die nächstgelegene Haltestelle „Ostendorf“ im Einzugsbereich von 600m wird nur von „klassischen“ Schülerbeförderungslinien bedient (Linien 370 und 334). Auch wenn das Angebot der Linie 370 von Rastede nach Bad Zwischenahn relativ gut ist, so wird es nur zu Schulzeiten angeboten, was für Berufspendler unzureichend ist. Die nächsten Haltestellen von Regionallinien liegen zwischen 2 und 3 km entfernt (Linie 330 Wiefelstede - Oldenburg und Linie 340 Rastede - Oldenburg).</p> <p>Ich rege an, verschiedene Festsetzungen zu korrigieren/ mit der Begründung zu harmonisieren (TF 1: Uhren und Schmuck; Rechtsgrundlage in TF 6 und 7: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; Rechtsgrundlage für oberirdische Versorgungsleitungen: § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).</p> <p>Im Plangebiet sind zwar keine Baudenkmale und Bodenfundstellen registriert; meine Untere Denkmalschutzbehörde weist jedoch auf ein Baudenkmal und einige Bodenfundstellen südlich der Raiffeisenstraße hin (s. Anlage mit Auswahl von Bodenfundstellen, die auf Grund der Quantität nicht vollständig aufgeführt sind).</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt, die Unterlagen werden angepasst.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt, die Planzeichnung wird um das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ ergänzt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt, der Hinweis auf die Bauverbotszone wird als nachrichtlicher Hinweis ergänzt. Über eine textliche Festsetzung erfolgt der Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Raiffeisenstraße.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anbindung des Plangebietes durch den ÖPNV ist nicht Inhalt der Bauleitplanung.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt, die Unterlagen werden angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angegebenen Bodenfunde befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Ich bitte noch um Vorlage des unter Ziffer 2.4 auf S. 4 der Begründung erwähnten Verkehrsgutachtens.</p> <p>Aus artenschutzrechtlicher Sicht kann meine untere Naturschutzbehörde erst nach Vorlage der angekündigten artenschutzrechtlichen Prüfung Stellung nehmen. Die Aussage unter Ziffer 3.2 der Begründung, ein Teil der Gehölze im Bereich der Hofstellen sei langfristig gesichert, kann ich anhand der Planzeichnung nicht erkennen. Diese Aussage sollte daher entsprechend der artenschutzrechtlichen Prüfung überarbeitet werden.</p> <p>Ich bitte die Unterlagen um einen Umweltbericht entsprechend Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2 a und 4 c BauGB in Abstimmung mit meiner Unteren Naturschutzbehörde zu ergänzen. Weitere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB habe ich nicht, bitte jedoch die Planzeichnung um einen Hinweis auf die BauNVO 1990 zu ergänzen und auch die Auslegung der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu dokumentieren.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt, das Verkehrsgutachten wird rechtzeitig vorgelegt</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt eine Ausarbeitung der jeweiligen Verbotstatbestände, u. .a auch im Hinblick auf den Erhalt bzw. die Bedeutung der Gehölze auf die einzelnen untersuchten Tiergruppen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt, der Umweltbericht wird zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung vorgelegt.</p>
<p>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Theodor-Tantzen-Platz 8 26122 Oldenburg</p>	
<p>Gegen den Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ sind aus der Sicht des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg keine grundsätzlichen Einwände zu erheben; ich weise jedoch auf Folgendes hin:</p> <p>1. <u>Emissionskontingente</u> Im Zusammenhang mit den Festsetzungen im Bebauungsplan empfehle ich Ihnen grundsätzlich statt FSP den in der DIN 45691 normierten Begriff Emissionskontingent zu benutzen. Auch in der Planzeichnung sollten im Nutzungsschemata die Emissionskontingente angegeben und als Planzeichen der Begriff „Emissionskontingente nach DIN 45691“ z. B.: L_{EK, tags} 65 dB/m² und L_{EK, nachts} 50 dB/m², verwendet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Schallgutachten wird die Kontingentierung der Gewerbefläche nicht nach dem Verfahren der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung", sondern nach dem durch das ehemalige NLÖ veröffentlichten Verfahren "Flächenbezogene Schallleistungspegel und Bauleitplanung" durchgeführt. Demnach sind in konkreten Genehmigungsverfahren für anzusiedelnde Betriebe und Anlagen Überprüfungen der im B-Plan festgesetzten immissionswirksamen Schallleistungspegel nach der DIN 45691 auch nicht zweckmäßig. Der Unterschied zwischen den beiden Verfahren besteht u.a. darin, dass das Ver-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>2. <u>Textliche Festsetzungen der Emissionskontingente</u> Damit der Bebauungsplan die von ihm ausgelöste Lärmproblematik hinreichend bewältigt, muss eine geeignete Methode zur Bestimmung der Emissionskontingente festgelegt und in einer textlichen Festsetzung eindeutig definiert werden.</p> <p>Bezüglich der erforderlichen textlichen Festsetzung (Nr. 3 Abs. 1 und 2) wird folgende Formulierung vorgeschlagen: „Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) in den GE- bzw. den Gee-Gebieten, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} (nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12.“</p> <p>Ggf. sollte diesbezüglich noch einmal Rücksprache mit dem Lärmgutachter gehalten werden.</p>	<p>fahren "Flächenbezogene Schall-Leistungspegel und Bauleitplanung" bei der Kontingentierung die Ortsunabhängigkeit von Schallquellen in den einzelnen Teilflächen berücksichtigt und bei der Ausbreitungsrechnung neben dem Abstandsmaß auch das Luftdämpfungsmaß sowie das Boden- und Meteorologie-Maß ansetzt. Die DIN 45691 berücksichtigt bei der Kontingentierung ausschließlich das Abstandsmaß. Insofern wird mit der vorliegenden Kontingentierung aus schalltechnischer Sicht eine größere Flexibilität bei der Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht.</p> <p>Zusätzlich wird neben den im Gutachten aufgeführten Textpassagen folgender Zusatz in die textlichen Festsetzungen des B-Plan Nr. 59 mit aufgenommen:</p> <p><i>"Der Nachweis über die Einhaltung des IFSP ersetzt nicht die Beurteilung nach den Maßgaben der TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm"</i></p> <p>Durch diesen Zusatz kann gewährleistet werden, dass im Rahmen konkreter Genehmigungsverfahren auch die resultierende Immissionsbelastung überprüft wird (was u.a. auch Gegenstand der DIN 45691 ist).</p>
<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg</p>	
<p>Zu oben genannten Entwurf nimmt die Oldenburgische IHK wie folgt Stellung:</p> <p>Die Gemeinde Rastede plant, das „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ mit insgesamt 23,3 ha Fläche am Rande von Rastede auszuweisen. Hierdurch soll das Angebot an Gewerbeflächen an die bestehende Nachfragesituation angepasst werden. Gegen das oben genannte Vorhaben bestehen von unserer Seite keine Bedenken; wir haben jedoch folgende Hinweise:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Inhalte des Einzelhandelsgutachtens wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über entsprechende Festsetzungen (Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Branchen) bereits verbindlich aufgenommen. Hierbei wurden die Aussagen für die Gewerbegebiete Leuchtenburg I + II als zielführend auch für das vorliegende Gewerbegebiet übernommen. Entsprechend den unter Pkt. 5 des Gutachtens (S. 71) formulierten Entwicklungsmöglichkeiten ist der Standort zwar nur bedingt für eine Einzelhandelsnutzung geeignet. Angesichts der Vorprägung des Bereiches (u.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Wir begrüßen es, dass die Gemeinde Rastede ihre Planungen unter Berücksichtigung des von der CIMA im Jahr 2006 erstellten Einzelhandelsgutachten der CIMA GmbH, Lübeck, durchführt. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, den Ortskern zu stärken. Das CIMA-Gutachten enthält auch Aussagen zu den bereits ausgewiesenen Gewerbegebieten Leuchtenburg I und II. Zentrenrelevante Sortimente wie sie in der „Rasteder Liste“ erfasst sind, sollen hier laut CIMA ausgeschlossen werden. Es wird als zielführend erachtet, die Gewerbegebiete „Leuchtenburg I und II“ „...zunächst keiner einzelhandelsspezifischen Nutzung zuzuführen“ (vgl. S. 76).</p> <p>Das Gewerbegebiet „Leuchtenburg III“ konnte als ein zusätzliches Gewerbegebiet in dem CIMA-Gutachten noch nicht berücksichtigt werden. Aufgrund des räumlichen Zusammenhangs der Gewerbegebiete „Leuchtenburg I bis III“ sollte die Zielsetzung der Gewerbegebiete „Leuchtenburg I und II“ auch für das Gewerbegebiet „Leuchtenburg III“ übernommen werden. Damit würden auch im Gewerbegebiet „Leuchtenburg III“ zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Branchen ausgeschlossen. Das Einzelhandelsgutachten müsste entsprechend ergänzt werden.</p>	<p>a. Küchenmöbel und Büromaschinen, -einrichtungen, PC) hat sich die Gemeinde jedoch für eine Weiterentwicklung entsprechend den im Gutachten getroffenen Vorschlägen entschieden.</p> <p>Angesichts der für die Einzelhandelsansiedlung gleichen Standortvoraussetzungen wird eine Überarbeitung des Einzelhandelsgutachtens nicht für erforderlich gehalten und ist nicht Inhalt der Bauleitplanung.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p>	
<p>Das Plangebiet o. g. Bauleitplanungen grenzt an die L 826 außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrt und soll über eine neue Gemeindestraße (Planstraße) an die L 826 angebunden werden. Die Belange der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) sind von den vorliegenden Bauleitplanungen betroffen.</p> <p>Folgendes ist zu beachten:</p> <p>1. Für die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 59 ist beabsichtigt, gegenüber der Einmündung der Königstraße, über die das Bebauungsplangebiet Nr. 58 erschlossen wird, eine Planstraße an die L 826 anzuschließen. Grundsätzliche Bedenken gegen den geplanten Knotenpunkt L 826/Königstraße/Planstraße bestehen nicht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Entsprechend der verkehrstechnischen Untersuchung des Büros IST sind im Anbindungsbe- reich der Raiffeisenstraße an das Gewerbegebiet unterschiedliche Lösun- gen für die Abwicklung der zu erwartenden Verkehre möglich (Einbau einer Linksabbiegespur mit oder ohne Lichtsignalanlage, Anlage eines</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Über die Knotenpunktsform hat im Januar 2009 auf Grundlage einer verkehrstechnischen Untersuchung des Büros IST, Schortens vom Dezember 2008 eine Besprechung zwischen der Gemeinde und der NLStBV-OL stattgefunden. Dabei wurde abgestimmt, dass die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes über eine Kreuzung abzuwickeln ist, für die im Zuge der vorfahrtberechtigten L 826 auf dem westlichen Fahrbahnast ein Linksabbiegestreifen einzubauen ist (in der verkehrstechnischen Untersuchung unter Ziff. 2.4 beschrieben als Vorfahrtnoten). Für die Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 58 wurde in die L 826 bereits ein Linksabbiegestreifen eingebaut.</p> <p>Sollte sich während oder nach Umsetzung der Bauleitplanung herausstellen, dass die dann entstandene Kreuzung nicht ausreichend leistungsfähig ist, ist unter Beteiligung der zuständigen Träger öffentlicher Belange eine der in der Untersuchung genannten weiteren Knotenpunktsformen (Einbau einer Lichtsignalanlage, Anlage eines Kreisverkehrsplatzes) zu realisieren.</p> <p>Für die Anlage des Linksabbiegestreifens ist ein Ausbau der Fahrbahn der L 826 erforderlich. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Maßnahme sollte der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend erweitert werden.</p> <p>Vor Baubeginn ist zwischen der Gemeinde und der NLStBV-OL eine Vereinbarung gem. § 34 (1) NStrG abzuschließen. Der NLStBV-OL ist hierfür ein Ausbauplan mit Kostenanschlag zur Überprüfung vorzulegen, der dann Bestandteil der abzuschließenden Vereinbarung wird. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme sind dem Straßenbaulastträger gem. § 35 Abs. 3 NStrG die Mehrkosten für die Unterhaltung des Abbiegestreifens und des Einmündungsbereiches der neu hinzukommenden Straße zu erstatten. Der Ablösungsbetrag für die erforderliche Mehrunterhaltung entspricht ca. den Herstellungskosten der Maßnahme.</p> <p>Sämtliche Kosten für die zu einem späteren Zeitpunkt evtl. durchzuführenden weiteren Maßnahmen (Einbau einer Lichtsignalanlage oder Anlage eines Kreisverkehrsplatzes) sind ebenfalls von der Gemeinde zu übernehmen.</p>	<p>Kreisverkehrsplatzes). Da die Form des Ausbaus derzeit noch nicht feststeht, wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die maximal raumbeanspruchende Lösung über die Festsetzung als Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB abgesichert, da hierdurch auch bisher als Gewerbegebiet festgesetzte Flächen (Bebauungsplan Nr. 58) betroffen sein könnten. Die Straßenparzelle der L 826 (Raiffeisenstraße) wird derzeit im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Leuchtenburg I“ als Verkehrsfläche festgesetzt, so dass auch bei einem Ausbau der Fahrbahn mit Linksabbiegerspur eine planungsrechtliche Absicherung der Fläche gegeben ist.</p> <p>Vor Baubeginn werden die notwendigen Vereinbarungen getroffen. Die Regelung der Kosten ist nicht Inhalt der Bauleitplanung.</p>

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
2.	<p>Vom Verkehr auf der L 826 gehen Emissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Unter Ziff. 2.1 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird eine bereits erstellte schalltechnische Beurteilung genannt, die dem Bebauungsplanentwurf nicht anliegt. Es kann daher nicht nachvollzogen werden, ob das Verkehrsaufkommen auf der L 826 sowie aus dem überplanten Bereich darin berücksichtigt wurden.</p> <p>Ich verweise auf die Bestimmungen des § 1 (6) BauGB, nach denen bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind, den § 9 (24) BauGB und die DIN 4109.</p>	<p>Im aktuell vorliegenden Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 59 wurden die Verkehrslärmimmissionen, ausgehend von der Raiffeisenstraße, ebenfalls berücksichtigt. Hierdurch ergibt sich, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im Nahbereich der Straßen nicht eingehalten werden. Dementsprechend werden zukünftig innerhalb der ermittelten Lärmpegelbereiche III und IV zum Schutz von Aufenthaltsräumen, die dem Betriebsleiterwohnen oder dem dauerhaften Aufenthalt von Räumen dienen, passive Schallschutzmaßnahmen (Anforderungen an Außenbauteile der Gebäude) festgesetzt. Die Belange des Immissionsschutzes werden somit umfassend berücksichtigt.</p>	
3.	<p>Gemäß der Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) ist entlang der L 826 das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ einzutragen, d. h. die vorhandenen Zufahrten sind zu überplanen. Solange bei bestehenden Flächennutzungen keine Änderung erfolgt, stehen rechtmäßig hergestellte Zufahrten unter Bestandsschutz.</p>	<p>Der Hinweis wird befolgt, die Planzeichnung wird entsprechend um den „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ ergänzt.</p>	
4.	<p>Folgende nachrichtliche Hinweise bitte ich in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p>		
a)	<p>Die Baugrundstücke sind entlang der Eigentumsgrenze der L 826 auf gesamter Länge mit einer lückenlosen festen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG in Verbindung mit § 15 NBauO), wenn nicht durch andere Maßnahmen eine direkte Erschließung verhindert wird.</p>	<p>Der nachrichtliche Hinweis zur Verhinderung einer direkten Erschließung wird übernommen.</p>	
b)	<p>Entlang der L 826 dürfen gemäß § 24 (1) NStrG in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs, sowie für Werbeanlagen. In der Baubeschränkungszone des § 24 (2) NStrG (bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Grundsätzlich sind nur blendfreie, sich nicht bewegende Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.</p>	<p>Der nachrichtliche Hinweis auf die Verbote innerhalb der Bauschutzzone wird übernommen.</p>	

		Anregungen	Abwägungsvorschläge
c)	<p>Aus dem geplanten Baugebiet bestehen keine Ansprüche wegen der von der L 826 ausgehenden Emissionen (Lärm, Stäube, Gase etc.).</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanungen. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanungen einschließlich Begründung.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird befolgt, die Unterlagen werden entsprechend zur Verfügung gestellt.</p>
		<p>Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen GmbH VBN Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen</p>	
	<p>Wir haben keine Einwände in Bezug auf die oben genannten Planungen. Wir würden es jedoch begrüßen, wenn in der Begründung auch Aussagen zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ergänzt werden.</p> <p>Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Leuchtenburg, Ostendorf“, welche von den Linien 370 und 334 bedient wird. Mit der Linie 370 ist das Planungsgebiet an den Hauptort Rastede sowie an die Gemeinden Wiefelstede und Bad Zwischenahn angebunden. Die Linie 334 ist vorwiegend auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.</p>		<p>Die Hinweise zur Anbindung an den ÖPNV werden in die Begründung zur Planung aufgenommen.</p>
		<p>Zweckverband Bremen / Niedersachsen Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen</p>	
	<p>Als Träger des öffentlichen Personennahverkehrs möchten wir darauf hinweisen, dass: „Das Plangebiet wird durch die Haltestelle „Ostendorf“, über die VBN-Linien 370 und 371, an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden.“</p>		<p>Der Hinweis zur Anbindung an den ÖPNV wird in die Begründung zur Planung aufgenommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>Wir nehmen zu dem obengenannten Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Hausanschlussleitungen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in den Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW - Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass diese gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.</p> <p>Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, gegebenenfalls für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen. Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde Rastede und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Gewerbegebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Hausanschlussleitungen werden im Zuge der Ausführungsplanungen berücksichtigt.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<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. 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.</p> <p>Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Planausschnitt 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>E.ON Netz GmbH Betriebszentrum Lehrte – Leitungen Eisenbahnlängsweg 2a 31275 Lehrte</p>		
<p>Im Bereich der Bauleitplanung verläuft eine Hochspannungsfreileitung unserer Gesellschaft.</p> <p>Unsere Belange sind in dem Anhang detailliert beschrieben. Diese sind von Ihnen in die Begründung mit aufzunehmen. Zu Ihrer Information erhalten Sie Bestandspläne, aus denen Sie den Leitungsverlauf entnehmen können. Am Verfahren bitten wir Sie uns weiterhin zu beteiligen.</p> <p>Bitte beachten Sie folgenden wichtige Informationen: Aus der E.ON Netz GmbH wurde die Transpower Stromübertragungs GmbH ausgegliedert. Die Transpower Stromübertragungs GmbH ist nunmehr für das Höchstspannungsnetz mit den Spannungsebenen 380-kV und 220-kV zuständig. Wir, die E.ON Netz GmbH, sind jetzt für die 110-</p>		<p>Die Hinweise der E.ON Netz GmbH zur Berücksichtigung der 110 kV - Freileitung bzw. der hierzu einzuhaltenden Schutzbereiche werden zur Kenntnis genommen. Der Leitungsverlauf bzw. der Schutzstreifen wurden bereits in die Planzeichnung aufgenommen. Auf die Erforderlichkeit der Abstimmung bei Baumaßnahmen innerhalb dieses Bereiches wird nachrichtlich hingewiesen.</p> <p>Die Hinweise zur Einhaltung der durch die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgelegten Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die elektromagnetische Flussdichte von</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>kV-Spannungsebene zuständig. Für die Beteiligung an sämtlichen von Ihnen durchzuführenden Verfahren müssen Sie bitte sowohl die E.ON Netz GmbH als auch die Transpower Stromübertragungs GmbH beteiligen.</p> <p>110-kV-Leitungen Abzweig Oldenburg/Nord, Mast 29-30 (LH-14-084)</p> <p>Die Breite des Freileitungsschutzbereiches für die 110-kV-Leitung beträgt max. 50,0 m, d. h. jeweils 25,0 m von der Leitungssachse (Verbindungsline der Mastmitten) nach beiden Seiten.</p> <p>Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit uns im Detail abzustimmen.</p> <p>Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen ständig, auch mit schwerem Gerät wie z. B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.</p> <p>Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen – Höhe über alles – der einzusetzenden Baumaschinen und Geräte (Baukräne und andere Hebezeuge, Baugerüste, Förderbänder etc.) und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben (Beleuchtungsanlagen etc.) zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände einer Begrenzung.</p> <p>Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen uns die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) zur Prüfung der Sicherheitsabstände zugesandt werden.</p> <p>Unserer Prüfung liegt die DIN EN 50341-1 für die im Freileitungsbereich zulässigen Bauhöhen und die DIN VDE 0105/10.97, für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände auf der Baustelle zugrunde.</p> <p>Im Freileitungsbereich müssen zur Fahrbahnoberfläche neu geplanter Straßen und Fahrwege die Sicherheitsabstände gemäß DIN EN 50341.1 gewährleistet sein. Zur Prüfung und Abstimmung benötigen wir die Straßenbaupläne (Lageplan, Höhen- und Querprofil) frühzeitig. Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen</p>	<p>Niederfrequenzanlagen (Hochspannungsfreileitungen) durch den Betrieb der Hochspannungsfreileitung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>sind innerhalb des Leitungsschutzbereiches mit uns abzustimmen. Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle etc. oder Zwischenlagerungen dürfen innerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsfreileitung nur bis zu der von uns zugelassenen Niveauhöhe vorgenommen werden, da andernfalls Lebensgefahr besteht.</p> <p>Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, weil die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.</p> <p>Da bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen (z. B. Campingplätze) erhöhte Abstände gefordert sind, bitten wir, diese möglichst außerhalb des Freileitungsschutzbereiches anzulegen.</p> <p>Bei Flächen die zur Nutzung für Windenergieanlagen ausgewiesen werden, weisen wir jetzt schon auf die Einhaltung der EN 50341-3-4:2001 bezüglich der Abstände zu Hochspannungsfreileitungen hin.</p> <p>Die am 01.01.1997 in Kraft getretene 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes hat Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die elektromagnetische Flussdichte von Niederfrequenzanlagen (Hochspannungsfreileitungen) festgelegt, bei deren Einhaltung eine gesundheitliche Beeinträchtigung des menschlichen Organismus ausgeschlossen werden kann. Diese Grenzwerte werden beim Betrieb unserer Hochspannungsfreileitung eingehalten.</p> <p>In Zweifelsfällen bitten wir Sie dringend, sich rechtzeitig mit uns in Verbindung zu setzen.</p>	

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) Alfred-Benz-Haus Stilleweg 2 30655 Hannover</p>		
<p>Aus Sicht des Fachbereiches Hydrogeologie wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die Flächen liegen innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes des Wasserwerkes Alexandersfeld der EWE. Es ist auf die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung zu verweisen.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>		<p>Laut den zur Verfügung stehenden Unterlagen des Landkreises Ammerland liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb der Wasserschutzgebiete des Wasserwerkes Alexandersfeld. Die angegebene Schutzzone IIIb endet südlich der Leuchtenburger Straße bzw. der Straße „Am Schippstroth“. Weitere Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.</p>
<p>Zentrale Polizeidirektion Dezernat 55 Marienstraße 34-36 30171 Hannover</p>		
<p>Die alliierten Luftbilder wurden auf Ihren Antrag hin ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches (siehe Vermerk Kartenunterlage). Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.</p> <p>Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuse, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis auf Benachrichtigung im Falle von Kampfmittelfunden bei Erdarbeiten wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg</p>	
<p>Im Zuge der 43. Flächennutzungsplanänderung " Gewerbegebiet Leuchtenburg III" beabsichtigt die Gemeinde Rastede in der Ortschaft Leuchtenburg eine gewerbliche Baufläche auszuweisen. Parallel hierzu erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59.</p> <p>Das ca. 23,3 ha große Plangebiet der 43. Flächennutzungsplanänderung liegt nördlich der Raiffeisenstr. bzw. westlich der Autobahn A 29 und grenzt an das vorhandene Gewerbegebiet "Leuchtenburg II" an.</p> <p>Unmittelbar westlich an das Plangebiet der 43. Flächennutzungsplanänderung angrenzend, befindet sich die landwirtschaftliche Hofstelle Wilfried Wemken, Stellmoorstr. 12, 26180 Rastede. Auf der Hofstelle Wemken werden im geringen Umfang Mastbullen sowie weibliches und männliches Jungvieh gehalten. Daneben betreibt der Landwirt Wemken am Standort Raiffeisenstr. 260, 26180 Rastede, Mutterkuhhaltung.</p> <p>Nach Maßgabe der Geruchsimmisions-Richtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) ist innerhalb eines Gewerbegebietes eine Geruchsstundenbelastung von bis zu 15 % der Jahresstunden zulässig. Bedingt durch die unmittelbare Nähe der Hofstelle Wemken zum Plangebiet der 43. Flächennutzungsplanänderung kann im Vorfeld einer Ausbreitungsberechnung eine Überschreitung des vorgenannten Immissionsgrenzwertes in Teilbereichen des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 umfasst eine Fläche zur Größe von ca. 18,3 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 hält zum Betrieb Wemken einen ausreichend großen Abstand ein. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 59 wird der gemäß GIRL zu einem Gewerbegebiet zu berücksichtigende Immissionsgrenzwert von bis zu 15 % Geruchsstundenbelastung eingehalten.</p> <p>Nach Angaben des Landwirtes Wemken soll die Viehhaltung auf seiner Hofstelle in den nächsten Jahren aufgegeben werden. Vor diesem Hintergrund kann im Rahmen der 43. Flächennutzungsplanänderung und der</p>	<p>Der Hinweis der LWK Niedersachsen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 auf die Erstellung einer Ausbreitungsberechnung gemäß GIRL zunächst verzichtet werden.</p> <p>Sofern für den unmittelbar an die Hofstelle Wemken angrenzenden Planbereich der 43. Flächennutzungsplanänderung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, ist die zu erwartende Geruchsimmissionssituation erneut zu beurteilen.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die 43. Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 keine Bedenken.</p>	

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

Henning Cordsen
Hainbuchenstraße 15
26180 Rastede

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Henning Cordsen Hainbuchenstraße 15 26180 Rastede</p>	
<p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in dem rubrizierten Verfahren der Gemeinde Rastede nehme ich im folgenden Stellung.</p> <p>Die Gemeinde Rastede will laut den jeweiligen „Grundzügen der Planung“ in Leuchtenburg ein weiteres Gewerbegebiet einrichten und betreibt dazu eine Flächennutzungsänderung und die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Betroffen ist lt. Begründung ein heute der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegendes Areal von 23,3 ha für die Flächennutzungsänderung und daraus zunächst 18,3 ha bezüglich des Bebauungsplans. Viele der zu berücksichtigenden öffentlichen Belange können zum jetzigen Zeitpunkt des Verfahrens noch nicht beurteilt werden, da es sich ja um die grundsätzliche Darstellung der Pläne handelt. Der Grund hierfür liegt – so mein Schluss aus der Begründung - in noch zu erbringenden und / oder zur Zeit offenbar nicht ausliegenden Gutachten etc. Bedauerlicherweise sind bereits vorliegende Gutachten zum jetzigen Zeitpunkt des Verfahrens nicht mit ausgelegt worden bzw. wurden mir auf Nachfrage beim Sachbearbeiter von diesem nicht vorgelegt. Dies solle aber zu einer weiteren öffentlichen Auslegung und vor der endgültigen Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgen.</p> <p>Bei meinen Darstellungen beziehe ich Ihre Äußerungen in der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 31.08.09 teilweise ein.</p> <p>In der Gemeinde Rastede werden ausweislich verschiedener Quellen im Internet (www.rastede.de) sowie (www.regis-online.de) ca. 29,7 ha unverkaufte Gewerbeflächen (6,7 ha als GE + 23 ha als GI) angeboten. Davon stehen 26,2 ha unter direktem Zugriff der Gemeindeverwaltung. Diese Angaben stehen im deutlichen Widerspruch zu Ihren mündlichen Angaben in der erwähnten Ausschusssitzung, nach denen die entsprechenden Reserven praktisch erschöpft seien. Jetzt sollen „im Zuge einer sukzessiven, bedarfsgerechten Entwicklung im ersten Schritt“ weitere 18,3 ha naturnahe, landschaftstypische und z.T. geschützte Gebiete in Ortsnähe umgewidmet und versiegelt werden. Das ist selbst im Rahmen des vorbezeichneten erwünschten Entwicklungsvorgehens nicht vertretbar. In wel-</p>	<p>Den Hinweisen wird widersprochen. Diese beziehen sich auf die grundsätzliche Erforderlichkeit der Entwicklung von gewerblichen Bauflächen innerhalb der Gemeinde Rastede im vorliegenden Umfang. Diesbezüglich wird auf die Abwägungsvorschläge zur 43. FNP-Änderung verwiesen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>chem Zeitraum wollen Sie bzw. die Verwaltung eine Fläche von 45 ha bis 50 ha Gewerbegebiet an den Mann bzw. die Frau bringen? In den vergangenen 20 Jahren – solange bin ich Einwohner von Rastede – hat diese Gemeinde nicht annähernd soviel Gebiete an Gewerbebetriebe veräußert. Ebenfalls ist eine Erweiterung zum jetzigen Zeitpunkt und in diesem Umfang vor dem Hintergrund unangemessen, dass es (laut Ihrem Informationsblatt aus 2008) „190 ha gewerblich genutzte“ Flächen im gesamten Ort Rastede gibt. Darin können also vorhandene Reserveflächen in Form von bebaubaren aber unverkauften Arealen nicht enthalten sein. Was über Jahrzehnte allmählich gewachsen ist, wollen Sie binnen weniger Jahre um rund 25 % ausweiten. Das ist in meinen Augen eine unverantwortliche Verwendung öffentlicher Haushaltsmittel auch einer gesunden Gemeinde wie Rastede. Generationen von Einwohnern der Gemeinde werden für den Kapitaldienst Ihrer Investitionen aufzukommen haben. Einen Bedarf in diesem Umfang, dem Sie ja lt. Begründung gerecht werden wollen und nur mit diesen neuerlichen Planungen auch können – sonst würden Sie das Verfahren nicht betreiben – gibt es nicht.</p> <p>Als 'Mittelzentrum' neben Westerstede und Bad Zwischenahn geht die Gemeinde Rastede mit diesem Verfahren gleich viele Schritte zu weit. In diesen drei Gemeinden werden jetzt schon 54,5 ha unverkaufte Gewerbegebiete (GE + GI) beworben. In allen Gemeinden im Landkreis Ammerland sind es 113,7 ha. Es kämen also aus kreisweiter Betrachtung mit (zunächst) 18,3 ha über 15% hinzu. Auch an dieser Stelle sei die analoge Frage nicht nur erlaubt sondern zwingend, wann im Ammerland die Fläche eines mittelgroßen landwirtschaftlichen Betriebes von gewerblichen Unternehmen besetzt sein soll. In welchen Größenordnungen von Generationen wird in den Verwaltungen der Landkreismunicipalitäten eigentlich gedacht? So ist die Frage nach bedarfsorientiertem Vorgehen auch in diesem Zusammenhang berechtigt.</p> <p>Einem gänzlich anderen, nämlich landschafts- und umweltökologischen Aspekt trage ich mit folgender Ausführung Rechnung. Von dem vorliegenden Plangebiet wird eine weitere ca. 40 ha bis 50 ha große und wertvolle landwirtschaftliche Nutzfläche sowie ein in etwa gleichgroßes Moor- gebiet ebenfalls betroffen sein. Hiermit gemeint ist zum einen das zukünftig eingeschlossene Gebiet zwischen der A 29 und dem momentan geplanten und zum anderen das Stellmoor entlang dem gleichnamigen Weg.</p>	

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Die Versiegelung von knapp 20 ha wird damit für weitere über 80 ha wertvollen Bodens im ortsnahen Bereich der Gemeinde nicht ohne Auswirkungen an dessen Oberfläche und im Boden bleiben. Fauna und Flora in diesem 100 ha-Gebiet – das entspricht in etwa dem Rasteder Schlosspark i.e.S. - werden aus unterschiedlichen Gründen und unwiderruflich an Vielfalt verlieren. Die Wahrscheinlichkeit, dass auch weitere freie Flächen negativ beeinflusst werden, die westlich des der Planung unterliegenden Gebiets vorhanden und von mir nicht mit einberechnet sind, ist gegeben. Das kann keine zukunftsfähige Politik für Rastede und den Landkreis Ammerland sein. Sie ist eindeutig und ausschließlich wirtschaftlichen und damit einseitigen Betrachtungen untergeordnet.</p> <p>Dies vorausgeschickt ist eine Einrichtung eines Gewerbegebietes Leuchtenburg III zum jetzigen Zeitpunkt und in diesem Umfang unverantwortlich, nicht erforderlich und dem verständigen Bürger nicht vermittelbar. In der Gemeinde Rastede und im Landkreis insgesamt gibt es schon jetzt für viele Jahre mehr als genug Gewerbegebiete für ansiedlungswillige Unternehmen. Ich bitte Sie hiermit eindringlich, Ihre Planungen zum Gewerbegebiet Leuchtenburg III grundlegend zu überdenken.</p> <p>Eine Kopie dieses Briefes erhalten die Vorsitzenden der Ratsfraktionen.</p>	