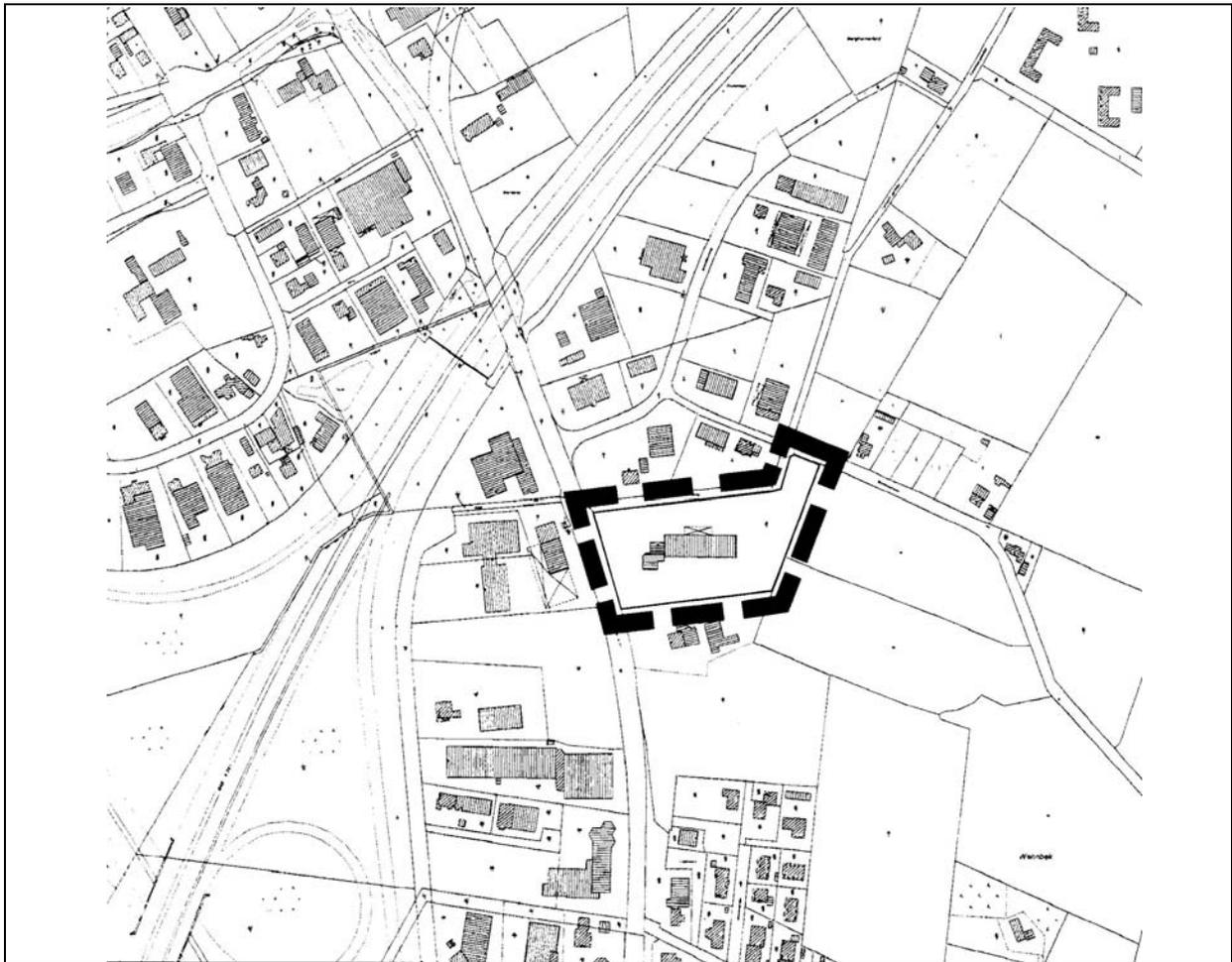


Gemeinde Rastede

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Südlich Brombeerweg“ - 2. Änderung -

Begründung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	VERFAHRENSSTAND.....	3
1.3	GELTUNGSBEREICH.....	3
2	PLANERISCHE VORGABEN	4
2.1	REGIONALPLANUNG.....	4
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	4
2.3	FESTSETZUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 1.....	5
3	BESTANDSSTRUKTUREN.....	7
3.1	BESTAND.....	7
3.2	ERSCHLIEBUNG.....	7
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
4.1	PROJEKTBSCHREIBUNG.....	8
4.2	BEBAUUNGSPLAN.....	9
4.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
4.2.2	Sonstige bauliche Nutzung, Bauweise.....	10
4.2.3	Grünfläche an der Oldenburger Straße.....	10
4.2.4	Grünfestsetzungen.....	10
4.3	ERSCHLIEBUNG.....	11
4.4	IMMISSIONEN.....	12
4.5	FLÄCHENBILANZ.....	12
4.6	UMWELTPRÜFUNG.....	12
5	VER- UND ENTSORGUNG.....	13
5.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	13
5.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION.....	13
5.3	GAS- UND STROMVERSORGUNG.....	13
5.4	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	13
5.5	ABFALLENTSORGUNG.....	13
6	HINWEISE.....	14
6.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	14
6.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	14
6.3	ALTLASTEN.....	14
6.4	AUFHEBUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN.....	14
7	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	15
7.1	BAUVERBOTSZONE GEMÄß § 24 NDS. STRG.....	15
7.2	WALLHECKEN GEMÄß § 33 NAGBNATSCHG.....	15

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Das vorhandene gewerblich genutzte Gebäude und Gelände Brombeerweg 10 in 26 180 Rastede ist vom ehemaligen Eigentümer verkauft worden. Es soll nun zu einer Betriebsstätte für die Firma Nord-Automobile aus Oldenburg umgenutzt werden. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Südlich Brombeerweg“ mit Zufahrt vom Brombeerweg und von der Oldenburger Straße.

Zwischenzeitlich wurde die Oldenburger Straße auf eine Kreisstraße herabgestuft, dadurch erhielt das Betriebsgrundstück bereits eine direkte Zufahrt auf die Oldenburger Straße. Planungsrechtlich wurde dies durch das Verfahren zur 1. Änderung (Sammeländerung der Bebauungspläne Nr. 33a, 34, 68a und des BP Nr. 1 „Südlich Brombeerweg“) ermöglicht.

Da sich die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 auf die Nutzung eines Betriebes für Wintergärten bezieht, erfordert die geplante Nutzung neues Planungsrecht. Daher wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Es wird das beschleunigte Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB angewandt.

1.2 Verfahrensstand

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Randbereich von Wahnbek in der Gemeinde Rastede. Nördlich des Plangebietes schließt sich der Bebauungsplan Nr. 68a „Brombeerweg“ an. Südlich grenzt ein Privatgrundstück mit Wohngebäuden an. Westlich wird das Plangebiet durch die Oldenburger Straße K 131 begrenzt, im Osten durch landwirtschaftliche Flächen. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte ersichtlich.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 1,3 ha.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Regionalplanung

Im regionalen Raumordnungsprogramms 1996 des Landkreises Ammerland ist die Ortschaft Wahnbek als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ festgelegt.

Das Plangebiet ist noch als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, Erholung sowie der Landwirtschaft festgelegt. Die Überplanung des Plangebietes mit einer gewerblichen Nutzung erfolgte bereits im Zuge der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1. Die Planänderung ist somit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

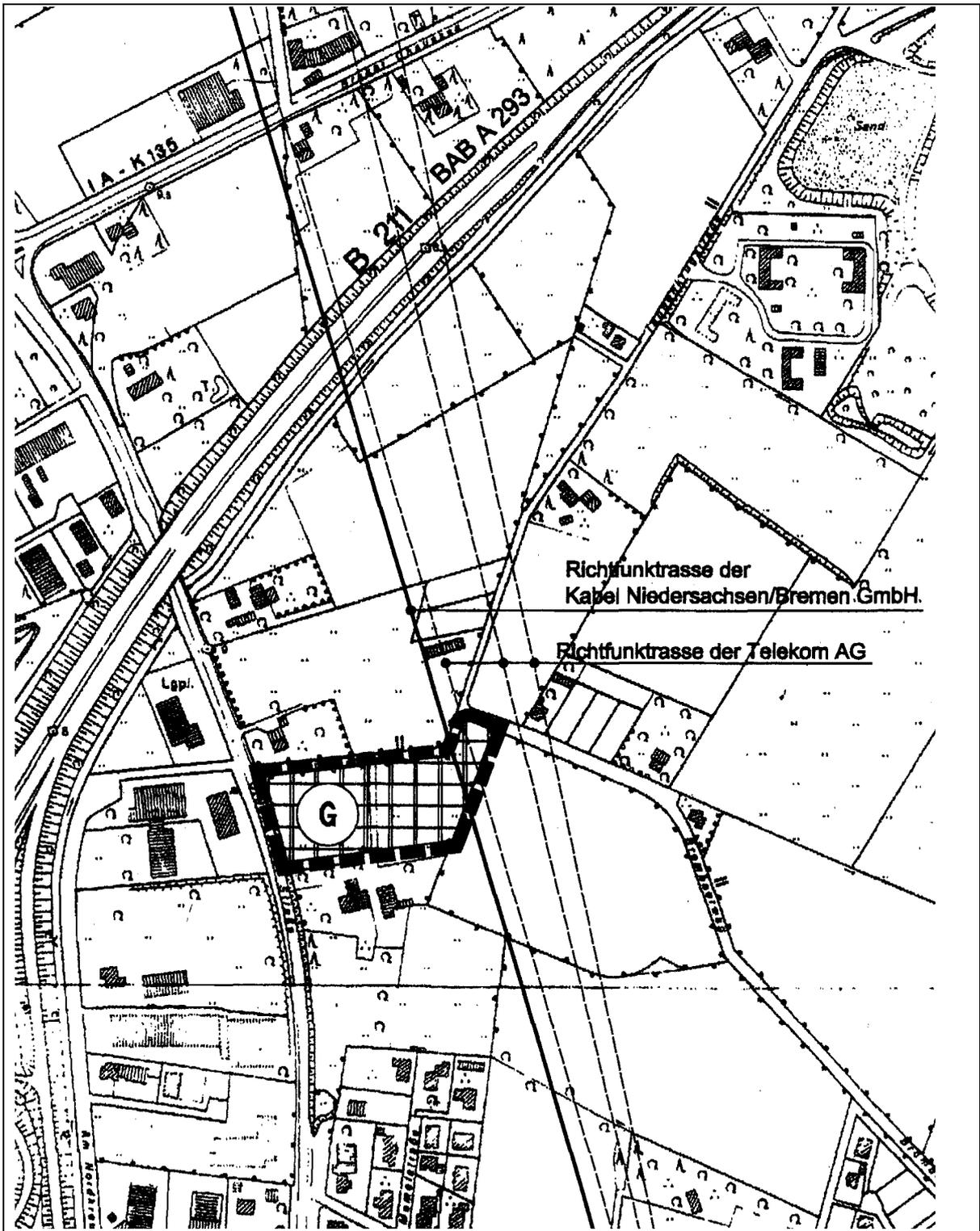
2.2 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede ist das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt (18. Änderung).

Außerhalb des Plangebietes sind die Flächen nördlich und westlich (der Oldenburger Straße) als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Östlich und südlich grenzen an das Plangebiet landwirtschaftlichen Flächen an.

In Zuge der 18. Änderung wurden für das Plangebiet gewerbliche Baufläche G dargestellt, daher ist kein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan erforderlich.

18. Änderung des Flächennutzungsplanes



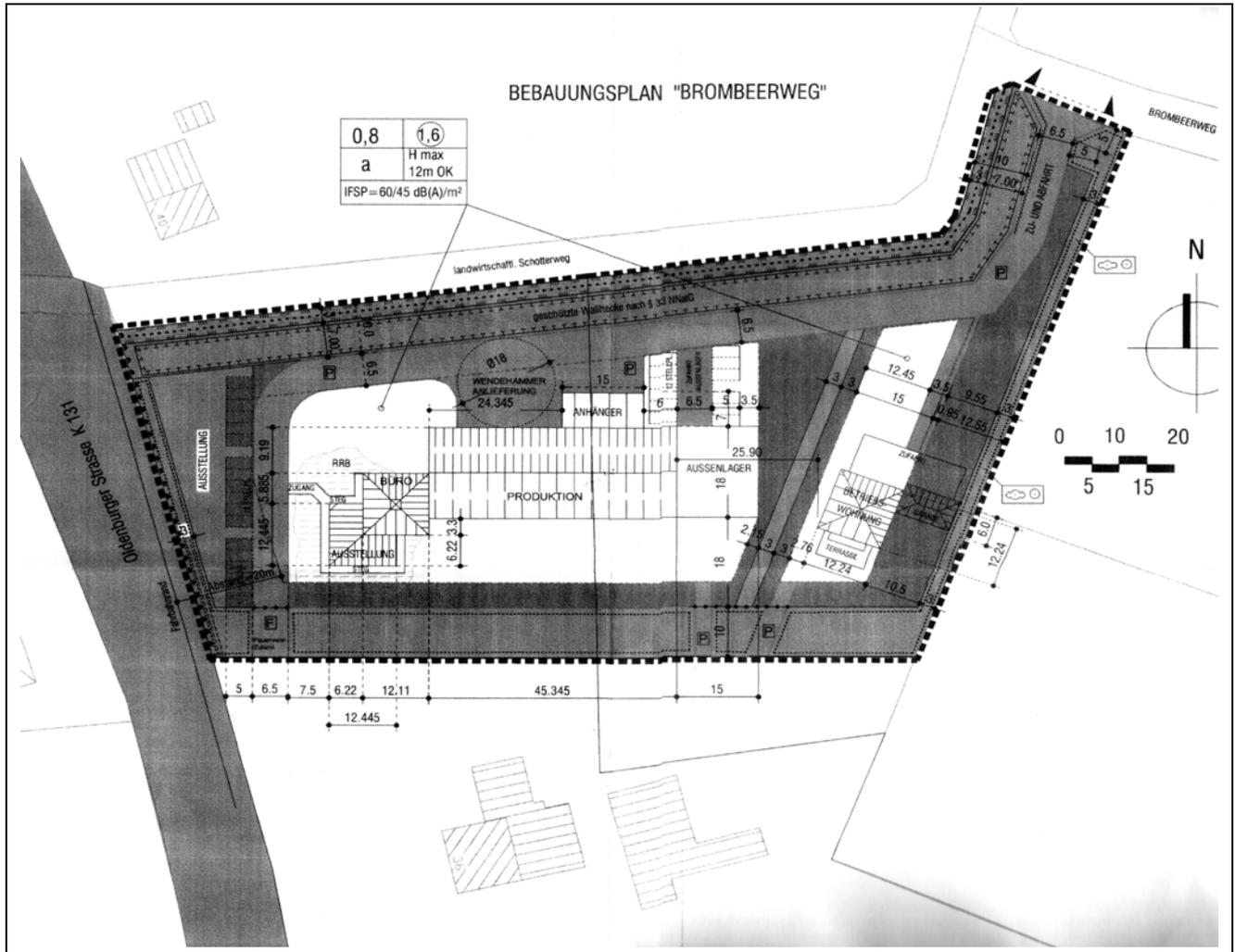
2.3 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 „Südlich Brombeerweg“ setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet mit dem konkreten Bezug für die Produktion von Wintergärten fest.

Es sind zwei überbaubare Bereiche festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,8, die Geschossflächenzahl 1,6 bei abweichender Bauweise. Die Gebäudehöhe ist auf 12,0 m begrenzt. Für das Plangebiet sind Lärmkontingente bzw. IFSP's von 60 dB(A)/m² tags bzw. 45 dB(A)/m² nachts festgesetzt.

Die nördlich verlaufende Wallhecke ist mit einem breiten Schutzstreifen gesichert.

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 6.2/B 15, 1. Änderung



3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Die Fläche stellt sich als Betriebsgelände mit einem repräsentativem Bürogebäude und einer angebauten Halle dar. Zwischen Bürotrakt und Oldenburger Straße liegt ein Grünstreifen mit Besucherstellplätzen, die eigentliche Betriebszufahrt erfolgt von Nordosten.

Das Betriebsgelände ist großzügig eingegrünt, ortsbildprägend ist die Wallhecke an der Nordseite.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Oldenburger Straße (K 131) und die Gemeindestraße Brombeerweg verkehrlich erschlossen. Die Besucher und Mitarbeiter können das Betriebsgelände über eine direkte Zufahrt von der Oldenburger Straße erreichen. Die Betriebsverkehre werden von Nordosten über die Gemeindestraße Brombeerweg abgewickelt.

Mit dem Bus gibt es eine Busverbindung von Oldenburg nach Rastede, wobei eine Haltestelle in 300 m Entfernung in der Nähe des Plangebietes liegt. Das Planungsgebiet wird von der Haltestelle "Wahnbek, Brombeerweg" erschlossen, die von den Linien 340 und 342 bedient wird. Die Linie 340 verbindet das Planungsgebiet mit dem Ortsteil Rastede und dem Oberzentrum Oldenburg. Die Linie 342 ist vorwiegend auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

3.3 Verkehrslärm

Von der Oldenburger Straße gehen Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet nieder. Auf die Festsetzung von Lärmpegelbereichen kann verzichtet werden, da erstens Wohn- und Aufenthaltsräume sowie ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig sind und der Abstand des straßenseitigen Fassade zur Oldenburger Straße mindestens 30 m beträgt.

planten Waschplatz endet, erweitert. Die Freiausstellung wird wasserdurchlässig befestigt und soll durch Sitzgruppen, Brunnen etc. aufgelockert und für Kunden attraktiv gestaltet werden. Die vorhandenen Pkw-Stellplätze vor dem Eingangsbereich sollen als Kundenparkplätze genutzt werden. Von dort aus können Kaufinteressenten das Angebot der Firma Nord-Automobile zu Fuß in der Freiausstellung und in der Ausstellungshalle erkunden.

Überschlägige Angaben zum Grundstück und zur Grundstücksausnutzung:

Grundstücksgröße ca.: 13.200 m²

Bebaute Fläche vorhanden ca.: 1.400 m²

Versiegelte Flächen vorhanden ca.: 3.000 m²

Geplante Freiausstellung ca.: 2.500 m²

4.2 **Bebauungsplan**

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 werden weitgehend übernommen. Die grundlegende Struktur des Gebietes bleibt im Wesentlichen erhalten:

- Die nördliche Wallhecke mit breitem Schutzstreifen
- Die vorhandenen Gebäude werden weiter genutzt
- Der vorgelagerte, öffentliche Bereich an der Oldenburger Straße bleibt als Grünbereich erhalten
- Die gewerbliche Erschließung erfolgt über den Brombeerweg.

Es erfolgen im Wesentlichen folgende Änderungen:

- Das Plangebiet wird im Süden geringfügig erweitert.
- Die Art der gewerblichen Nutzung wird sich in Zukunft als Autohandel mit Ausstellungsflächen für Pkw's darstellen.
- Die Erschließung für die Besucher und Mitarbeiter erfolgt bereits seit längerem über die Oldenburger Straße, im Unterschied dazu sieht der alte Bebauungsplan noch eine komplette Erschließung über das Gewerbegebiet Brombeerweg vor.
- Der überbaubare Bereich für die Halle wird weiter nach Süden erweitert, dafür wird auf den überbaubaren Bereich im östlichen Plangebiet (ehemals Betriebsleiterwohnhaus) verzichtet.

4.2.1 **Art der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet wird ein Gewerbegebiet GEE festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung wird auf das Vorhaben bezogen: „Im Plangebiet sind Verkaufs- und Werkstätten für Autohandel, Büro- und Ausstellungsflächen sowie dazugehörige Nebenanlagen und Nutzungen zulässig. Betriebsleiterwohnen ist im Plangebiet nicht zulässig.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1).

Hinsichtlich der Schallemissionen wird das Gewerbegebiet – wie zuvor – mit Lärmkontingenten beschränkt. Es werden hier Lärmkontingente von 60 dB(A)/m² tags bzw. 45 dB(A)/m² nachts festgesetzt. (vgl. Kap. 4.4).

Bei Einbeziehung des Außenflächen wird die Verkaufsfläche deutlich über 2.000 qm liegen. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes ist für die Art der Nutzung angemessen. Denn es handelt sich beim Autohandel mit Werkstatt um eine Nutzung, die typischerweise in eine Gewerbegebiet gehört. Beim Autohandel handelt es sich nicht um zentrenrelevante Sortimente.

4.2.2 Sonstige bauliche Nutzung, Bauweise

Als Nutzungskennziffern werden eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Es wird eine Gebäudehöhe von 9,5 m festgesetzt.

Wegen der Gebäudelänge von Bürotrakt und Halle wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: „Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise a festgesetzt, es sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.“ (textliche Festsetzung Nr. 3)

Der überbaubare Bereich wird nach Süden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erweitert werden, da hier mittelfristig zusätzliche Ausstellungsflächen überdacht werden sollen. Südlich und östlich der Halle sind Ausstellungsflächen für die zu verkaufenden Kraftfahrzeuge vorgesehen: „Innerhalb der gekennzeichneten Fläche A-ST sind Stellplatzanlagen als Ausstellungsflächen zulässig. Innerhalb der überbaubaren Bereiche sind Stellplatzanlagen als Ausstellungsflächen zulässig. Ausnahmsweise sind auch Stellplätze außerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.“ (textliche Festsetzungen Nr. 4).

4.2.3 Grünfläche an der Oldenburger Straße

Der Bereich an der Oldenburger Straße soll aus Gesichtspunkten des Ortsbildes von Nutzungen freigehalten werden: „Die gekennzeichnete Grünfläche ist als Beet- oder Rasenfläche anzulegen. Sie ist zudem mit einer Baumreihe entlang der Oldenburger Straße zu bepflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.“ (textliche Festsetzungen Nr. 7).

Zudem sind Garagen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Kreisstraße 131 und der straßenseitige Baugrenze nicht zulässig (textliche Festsetzungen Nr. 5).

4.2.4 Grünfestsetzungen

Die vorhandene Wallhecken entlang der Nordgrenze des Plangebietes ist nach § 33 NAGB-NatSchG geschützt und in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt. Sie und ihr Bewuchs dürfen durch bauliche Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Zur Sicherung der Wallhecke wurde zusätzlich ein 7 m breiter Schutzstreifen festgesetzt. „Innerhalb der gekennzeichneten

Schutzflächen zum Schutz der Wallhecken nach § 33 NAGBNatSchG bauliche Anlagen im Sinne der §3 12 nd 14 BauNVO, jegliche Flächen – Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen, sowie Auffüllungen unzulässig. Die Fläche ist als extensives Grünland anzulegen, es ist mindestens eine Mahd, frühestens ab dem 1. Juli des Jahres, vorzunehmen.“ (textliche Festsetzungen Nr. 9)

Zur Einbindung in das Landschaftsbild wird der vorhandene dichte Bewuchs an den verbleibenden Grenzen gesichert, daher sind hier Flächen zum Erhalt von vorhandenem Bewuchs – i.d.R. mit einer Breite von 3 m – festgesetzt: „Die Bäume und Gehölze innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten. Die entlang der östlichen Plangebietsgrenze gekennzeichnete Fläche darf im Falle einer Betriebserweiterung – ausnahmsweise - bis zu einer Breite von 10 m unterbrochen werden.“ (textliche Festsetzungen Nr. 8)

Es sind folgende Pflanzen zu verwenden:

Bäume:

Hainbuche, Vogelkirsche, Sandbirke, Eberesche, Feldahorn, Schlehe

Sträucher:

Hasel, Weißdorn, Hartriegel, Faulbaum, Geißblatt, Stechpalme, Weidengebüsch, Kornelkirsche, Hartriegel in Arten, Spindelbaumgewächse in Arten, Forsythie, Blutjohannisbeere, Liguster und Felsenbirne

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für den Gewerbeverkehr über das Gewerbegebiet Brombeerweg (Bebauungsplan Nr.68a): „Die Zufahrt von und zur Oldenburger Straße (K 131) dient nur dem Besucher- und Mitarbeiterverkehr. Die Betriebsverkehre sind ausschließlich über den Brombeerweg abzuwickeln.“ (textliche Festsetzung Nr. 11).

Die Einmündungsradien von einer Dreiecksgröße 5m / 5m erleichtern die Zufahrt vom Brombeerweg ins Plangebiet zur Halle, vor der ein Wendehammer mit Durchmesser von 18m angelegt werden kann. Der Durchmesser von mindestens 18 m ist ausreichend.

Der Stellplatzbereich für Besucher wird über die Oldenburger Straße erschlossen. Er ermöglicht einen guten Blick auf die Außen-Stellplätze der Pkw's und führt die Besucher in das Büro und Ausstellungsgebäude. Büro- und Ausstellungsgebäude liegen beide außerhalb der vom Straßenbauamt Oldenburg geforderten Bauverbotszone von 20 m, die vom östlichen Fahrbahnrand der K 131 einzuhalten ist. Es werden gemäß § 24 (1) NStrG in dieser Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der K 131 keine Hochbauten jeder Art, bauliche Anlagen i. S. der NBauO, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, errichtet. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größerem Umfangs sowie für Werbeanlagen.

Die Fahr- und Wegeflächen zu den Gebäuden sind bereits weitestgehend vorhanden. Wie bereits oben ausgeführt, besteht eine ausreichende Wendemöglichkeit auch für Müllfahrzeug.

4.4 Immissionen

Die Problematik des Immissionsschutzes (Schallemissionen) ist im ursprünglichen Verfahren ausführlich erörtert worden. Auf Grundlage eines Schallgutachtens wurden im Bebauungsplan Nr. 1 immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) von 60 dB(A)/m² tags bzw. 45 dB(A)/m² nachts festgesetzt. (vgl. Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Südlich Brombeerweg“ der Gemeinde Rastede vom 10. Juni 2002)

Für die 1. Änderung wurden die IFSP's bzw. Lärmkontingente überprüft. Zu diesem Zwecke wurden die Lärmkontingente die sich aus der 1. Änderung ergeben in die Berechnung eingestellt: Die Grünflächen im Bebauungsplan und die geringfügige Erweiterung des Plangebietes nach Süden wurden hier berücksichtigt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass an den beiden relevanten Immissionsorten – dem Wohnhaus nordöstlich des Plangebietes sowie dem Wohnhaus südlich des Plangebietes – die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete um mehr als 6 dB(A) unterschritten werden. Somit sind sie im Sinne der TA Lärm als „irrelevant“ anzusehen. Im Bebauungsplan werden somit die gleichen Lärmkontingente, nämlich 60 dB(A)/m² tags bzw. 45 dB(A)/m² nachts, wie zuvor festgesetzt. Der Vorhabenträger hat im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen, dass er die vorgegebenen Lärmkontingente einhält. Dies hat er in einem schalltechnischen Gutachten nachzuweisen (vgl. Schalltechnischer Nachweis - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Südlich Brombeerweg“ 1. Änderung der Gemeinde Rastede vom 09.08.2010).

4.5 Flächenbilanz

Gesamtes Plangebiet	1,32 ha
Gewerbegebiet (ohne Pflanzflächen)	0,91 ha
Wallhecke und Schutzstreifen (Maßnahmefläche)	0,19 ha
Fläche mit Pflanzbindung	0,09 ha
Grünfläche an Oldenburger Straße	0,06 ha
Wasserfläche - Regenrückhaltung	0,07 ha

4.6 Umweltprüfung

Die max. versiegelbare Grundfläche liegt deutlich unter der 20.000 qm Schwelle.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem heutigen Planungsrecht vorgenommen. Daher über sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten. Auf eine Umweltprüfung wird daher verzichtet.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Oberflächenentwässerung

Zur Entwässerung wird die naturnah gestaltete Regenrückhalteeinrichtung übernommen. Auch für das neue Vorhaben wird hier ausreichend Rückhaltevolumen vorgehalten. Die Oberflächenentwässerung ist gesichert. Die Oberflächenentwässerung wird rechtzeitig mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

5.2 Schmutzwasserkanalisation

Das Plangebiet ist an das Netz der Schmutzwasserkanalisation der Rastede angeschlossen.

5.3 Gas- und Stromversorgung

Die Versorgung mit Gas und Strom erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der EWE AG.

5.4 Trinkwasserversorgung

Entlang der K 131, angrenzend an das Plangebiet, verläuft eine Trinkwasser-Versorgungsleitung DN 100. Diese darf weder von Gebäuden noch von Bäumen überbaut werden. Der Sicherheitsstreifen ragt bis in das Plangebiet (Grünfläche).

Bei der Erstellung von Bauwerken ist ein Sicherheitsabstand zu den Versorgungsleitungen einzuhalten, der aus dem DVGW Arbeitsblatt W 403 ersichtlich wird. Die genaue Lage der Leitungen ist ggfs. bei Baumaßnahmen, vor Ort mit dem zugehörigen Rohrnetzmeister abzuklären.

5.5 Abfallentsorgung

Die im Plangebiet anfallenden Abfälle werden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung durch den Landkreis Ammerland als entsorgungspflichtige Körperschaft als Träger der öffentlichen Abfallbeseitigung entsorgt.

Sonderabfälle sind vom Verursacher einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6 Hinweise

6.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

6.2 Archäologische 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 - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 unverzüglich gemeldet werden.

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.

6.3 Altlasten

Im Umkreis von 500 m sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden.

Bei konkreten Hinweisen auf Altablagerungen im weiteren Planungsverfahren wird die Untere Abfallbehörde informiert.

6.4 Aufhebung von Bebauungsplänen

Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes überdeckt den Bebauungsplan Nr. 1 „Südlich Brombeerweg“ und seine 1. Änderung und hebt damit die bisherigen Festsetzungen auf. Die Aufhebung wird mit Rechtskraft der 2. Änderung wirksam.

7 Nachrichtliche Übernahmen

7.1 Bauverbotszone gemäß § 24 Nds. StrG

Gemäß Fernstraßengesetz sind innerhalb der 20 m – Bauverbotszone der K 131, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten sowie Nebenanlagen nicht zulässig.

7.2 Wallhecken gemäß § 33 NAGBNatSchG

Die bestehende Wallhecke im Plangebiet ist geschützt, sie darf nicht geschädigt werden.

Rastede, den

.....

Bürgermeister

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Oldenburg, den 08.10.2010

Marie-Curie-Straße 1
26129 Oldenburg
T 0441 361164-90
F 0441 361164-99
buero@lux-planung.de
www.lux-planung.de



M. Lux - Dipl.-Ing. –