

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Einladung

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

Sitzungstermin: Dienstag, 26.10.2010, 16:00 Uhr

Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 14.10.2010

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 20.09.2010
- TOP 4 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 "Südlich Brombeerweg"
Vorlage: 2010/163
- TOP 5 44. F-Planänderung - nördlich Nethener Weg
Vorlage: 2010/159
- TOP 6 Bebauungsplan 78 B - Hahn - Am Ostermoor II
Vorlage: 2010/162
- TOP 7 Zughalt in Hahn-Lehmden; Antrag der SPD-Fraktion
Vorlage: 2010/160
- TOP 8 Verbesserung der Entsorgungsmöglichkeit von Hundekot; Antrag der FDP-Fraktion
Vorlage: 2010/161

**TOP 9 Aufstellung Bebauungsplan 79 E - Südlich Schlosspark
Vorlage: 2010/157**

TOP 10 Schließung der Sitzung

**Mit freundlichen Grüßen
gez. Decker
Bürgermeister**

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

Vorlage-Nr.: 2010/163

freigegeben am 07.10.2010

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 07.10.2010

2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 "Südlich Brombeerweg"

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.10.2010	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	02.11.2010	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 2 und 3 Satz1 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 26.10.2010 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht durchzuführen.
4. Die 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 – „Südlich Brombeerweg“ nebst Begründung wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) als Sitzung beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 17.08.2010 die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (s. Vorlage 2010/104).

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fanden in der Zeit vom 27.08.2010 bis 27.09.2010 statt.

Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Nunmehr kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

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

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffent- lichkeits-/ Behörden- beteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Behördenbetei- ligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 10.08.10 VA 17.08.2010	Entfällt	27.08.10 - 27.09.10	Ratssitzung am N.N.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens werden von dem Investor getragen.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung
3. Abwägungsvorschläge

Gemeinde Rastede

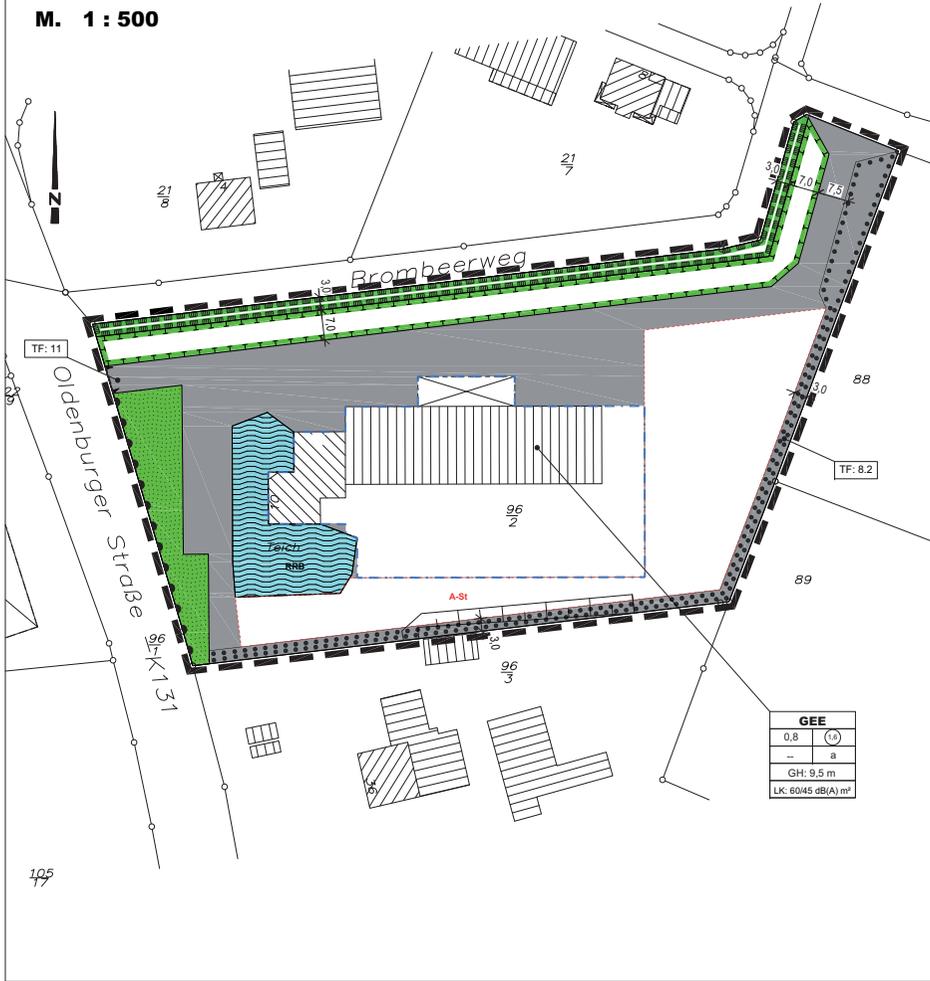
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1

"Südlich Brombeerweg"

2. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

M. 1 : 500



GEE	
0,8	(U)
—	β
GH: 9,5 m	
LK: 6045 dB(A) m²	

Planzeichenerklärung

- Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
 eingegrenztes Gewerbegebiet (vgl. text. Festsetzung Nr. 10)
 - Maß der baulichen Nutzung**
 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 GH: 9,5 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
 Geschossflächenzahl - Dezimalmaß im Kreis, als Höchstmaß
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 a abweichende Bauweise
 — — — — — Baugrenze

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (vgl. Nachrichtliche Übernahme Nr. 3)
- Verkehrsröffnungen**
 - Einfahrtbereich (vgl. text. Festsetzung Nr. 11)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
 - private Grünfläche

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 Wasserflächen - Regenrückhaltebecken
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - A-St Umgrenzung von Flächen für Ausstellungs-Steplätze und Steplätze (vgl. text. Festsetzung Nr. 6)

Textliche Festsetzungen

- Gewerbegebiet GEE gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 15 BauGB**
 Im Plangebiet sind Verkaufs- und Werkstatt für Autozubehör, Büro- und Ausstellungsräumlichkeiten, sowie zugehörige Nebenanlagen und Nutzungen zulässig. Betriebsstellenverbot ist im Plangebiet nicht zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**
 Die Gebäudehöhe bildet die obere Karte des Gebäudes, gemessen oberhalb der Oberkante Fahrbahnmitte der anliegenden Erschließungsstraße. Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Bauwerke (z.B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**
 Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, es sind Gebäudeteile von über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.
- Flächen für Ausstellungs-Steplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
 4.1 Innehalb der gekennzeichneten Fläche A-St sind Steplatzanlagen als Ausstellungsflächen zulässig.
 4.2 Innehalb der überbauten Bereiche sind Steplatzanlagen als Ausstellungsflächen zulässig.
 4.3 Ausnahmeweise sind auch Steplätze außerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**
 Es sind Garagen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Kreisstraße 131 und der straßenseitige Baugrenze nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 6.1 Es sind zum Schutz des Bodens und Wasserhaushalts die Ausstellungs-Steplätze mit einer wasserundurchlässigen Deckschicht (z.B. wasserdurchlässige Decke, Schotter, Schotterrasen, Rasengartensteine, Baustoffbetriebe) auszubilden. Herovon ausgenommen sind die Fahrspuren.
 6.2 Es sind die Pflanzflächen zu begrünen. Innehalb der Pflanzflächenbereiche ist zur Gliederung der Anlage alle zehn Steplätze ein Pflanzloch in der Größeordnung eines Steplatzes mit einem hochstämmigen standortgerechten Baum (siehe Pflanzliste) mit Umpflanzung zu pflanzen und zu erhalten. Austritte sind nachzupflanzen.
- Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
 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.
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
 8.1 Die Bäume und Gehölze innehalb der gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten.
 8.2 Die entlang der östlichen Plangebietsgrenze gekennzeichnete Fläche darf im Falle einer Betriebsverweigerung – ausnahmeweise – bis zu einer Breite von 10 m unentbrochen werden.
- Schutzstreifen für Walddünen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
 Die Maßnahmenfläche ist als extensives Grünland anzulegen. Pro Jahr ist mindestens eine Mahd, frühestens ab dem 01.07. d. Jahres, durchzuführen.
 Innehalb der gekennzeichneten Schutzflächen zum Schutz der Walddünen nach § 33 NABNatSchG sind bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Flächen -Verfestigungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen, sowie Auffüllungen unzulässig.
- Schalldchutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
 Im Plangebiet sind nur Betriebe zulässig, deren Schallemissionen je m² Grundstückfläche die festgesetzten Lärmkontingente LK nicht überschreiten:
 tagsüber 22 Uhr 40 dB(A) m²
 nachts 22-6 Uhr 45 dB(A) m²
 Die Berechnung der angegebenen flächenbezogenen Lärmkontingente wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung im Freien über Grund vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schalldämmwands mit ausreichender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Beitrag des Verkehrslärmes zum Schalldämmwert reduziert werden.
- Erschließung gemäß § 9 Nr. 11 BauGB**
 Die Zufahrt von und zur Oldenburger Straße (K 131) dient nur dem Besucher- und Mitarbeiterverkehr. Die Betriebsverkehre sind ausschließlich über den Brombeerweg abzuwickeln.
- Pflanzliste**
 Bäume: Hanbuche, Vogelkirsche, Sandkirsche, Eberesche, Faldahorn, Schlehe
 Sträucher: Hasel, Weißdorn, Harnappel, Faulbaum, Gelbblät, Stachelpalme, Weidengehäuch, Kornelkirsche, Hartnagel in Arten, Spornbaumbuschweide in Arten, Forsythie, Blühornstrauch, Liguster, Felsenrose.

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**
 Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.
- Bodenfunde**
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tiergärbereichen, Hochschichtanlagen, Schichten sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stellenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NdsStDG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Sitzpunkt Oldenburg - unverzüglich gemeldet werden.
 Meldeschildlich ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Alttablagerungen**
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Alttablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Altstoffsbehörde zu benachrichtigen.
- Aufhebung von Bebauungsplänen**
 Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes überdeckt den Bebauungsplan Nr. 1 „Südlich Brombeerweg“, sowie seine 1. Änderung und hebt damit die bisherigen Festsetzungen auf. Die Aufhebung wird mit Rechtskraft der 2. Änderung wirksam.

Nachrichtliche Übernahmen

- Bauverbotszone gemäß § 24 Nds. Straßengesetz**
 Gemäß Fernstraßengesetz sind innehalb der 20 m – Bauverbotszone der K 131 gemessen vom äußeren Rand der beidseitigen Fahrbahn, hochbauten sowie Nebenanlagen nicht zulässig.
- Walddünen gemäß § 33 NABNatSchG**
 Die bestehende Walddüne im Plangebiet ist gemäß § 33 NABNatSchG geschützt, sie darf nicht geschädigt werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Südlich Brombeerweg“ 2. Änderung beschlossen. Entsprechend sind der Planzeichnung und den nebststehenden textlichen Festsetzungen, als Säzung beschlossen.

Rastede, den _____

(Bürgermeister) (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Südlich Brombeerweg“ 2. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ öffentlich bekanntgemacht.

Rastede, den _____

(Bürgermeister)

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Automatisiertes Liegenschaftskarte (ALK)
 Gemarkung: _____ Flur: _____ Maßstab: 1 : 1.000

Die öffentliche Widerrgabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Bandpräsentationen ist ohne Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde nur für kommunale Körperchaften im Rahmen ihrer Aufgabenfeldigkeit zur Bereitstellung eigener Informationen im Dritte gestattet (§ Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetztes über des amtliche Vermessungswesen, NVrVG, vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2002, S. 5). Hierzu gehört auch die Veröffentlichung von Bauplänen. Öffentliche Verordnungen sind der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (Insbesondere § Abs. 3 Satz 2 Nr. 2) mitzuteilen.
 Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskarte und weist die städtebaulich bedeutsamen geographischen Angaben dar. Die Plangrundlage ist mit der amtlichen Liegenschaftskarte abgeglichen. Die Plangrundlage ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch anwendbar. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthofoto ist einwandfrei möglich.

Oldenburg, den _____

OBV Wagner (Unterschrift) (Siegel)

3. Entwurfs- und Verfahrensbeschluss

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Busch
 Technische Maßstab: B, 8:500
 Oldenburg, den _____

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben von _____ den _____ gemäß § Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rastede, den _____

(Bürgermeister)

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfacht gehaltenen Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
 Der Bebauungsplan im Sinne von § 4 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis _____ gegeben.

Rastede, den _____

(Bürgermeister)

5. Vereinfachte Änderung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfacht gehaltenen Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
 Der Bebauungsplan im Sinne von § 4 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis _____ gegeben.

Rastede, den _____

(Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anmerkungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Sitzung (vgl. § 10 BauGB) im § 12 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den _____

(Bürgermeister)

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Rastede, den _____

(Bürgermeister)

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innehalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den _____

(Bürgermeister)

9. Mängel der Abwägung

Innehalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den _____

(Bürgermeister)

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Gemeinde Rastede

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1

"Südlich Brombeerweg"

2. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

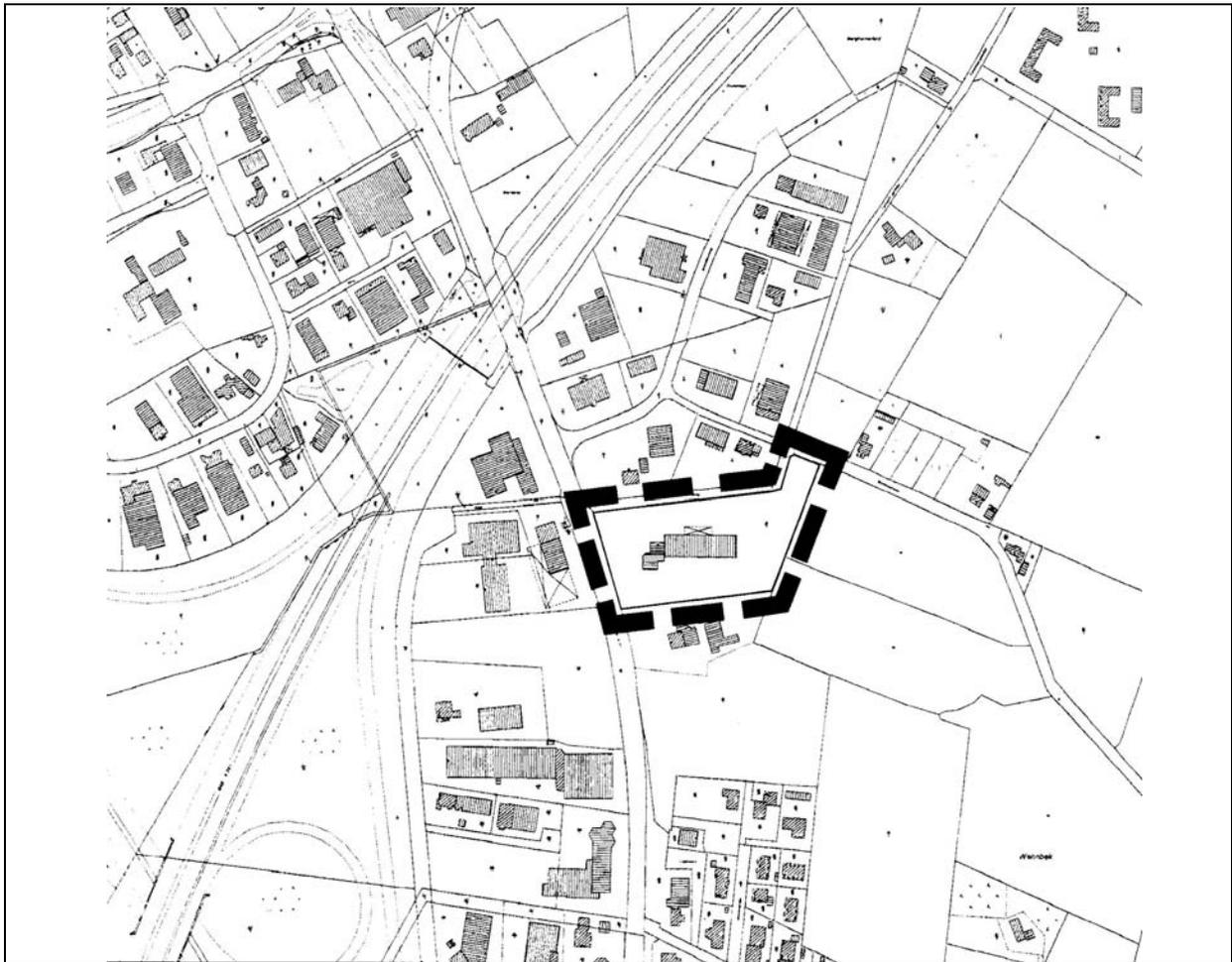
M. 1 : 500

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 Raumordnungsprogramm 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.

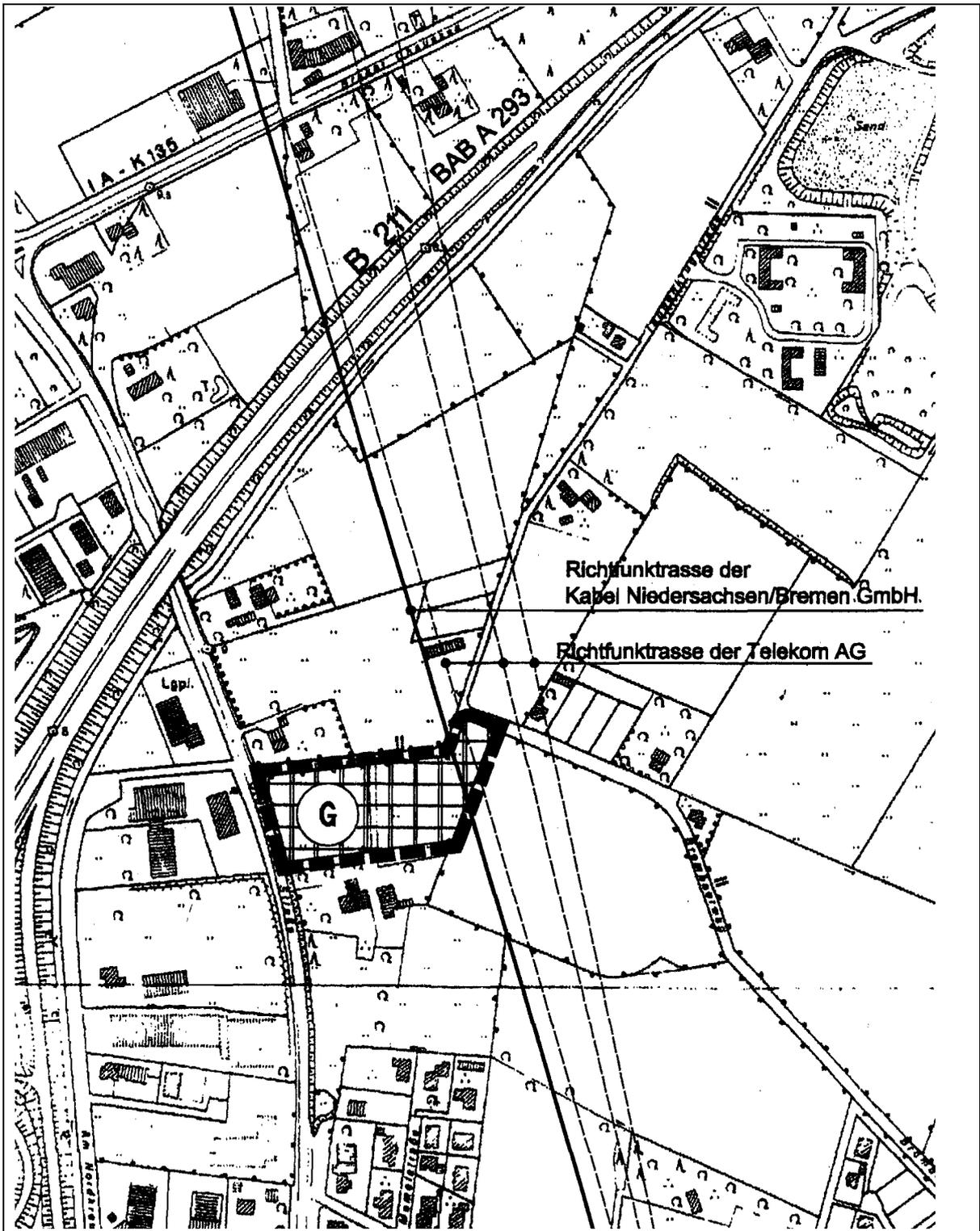
2.2 Flächennutzungsplanung

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



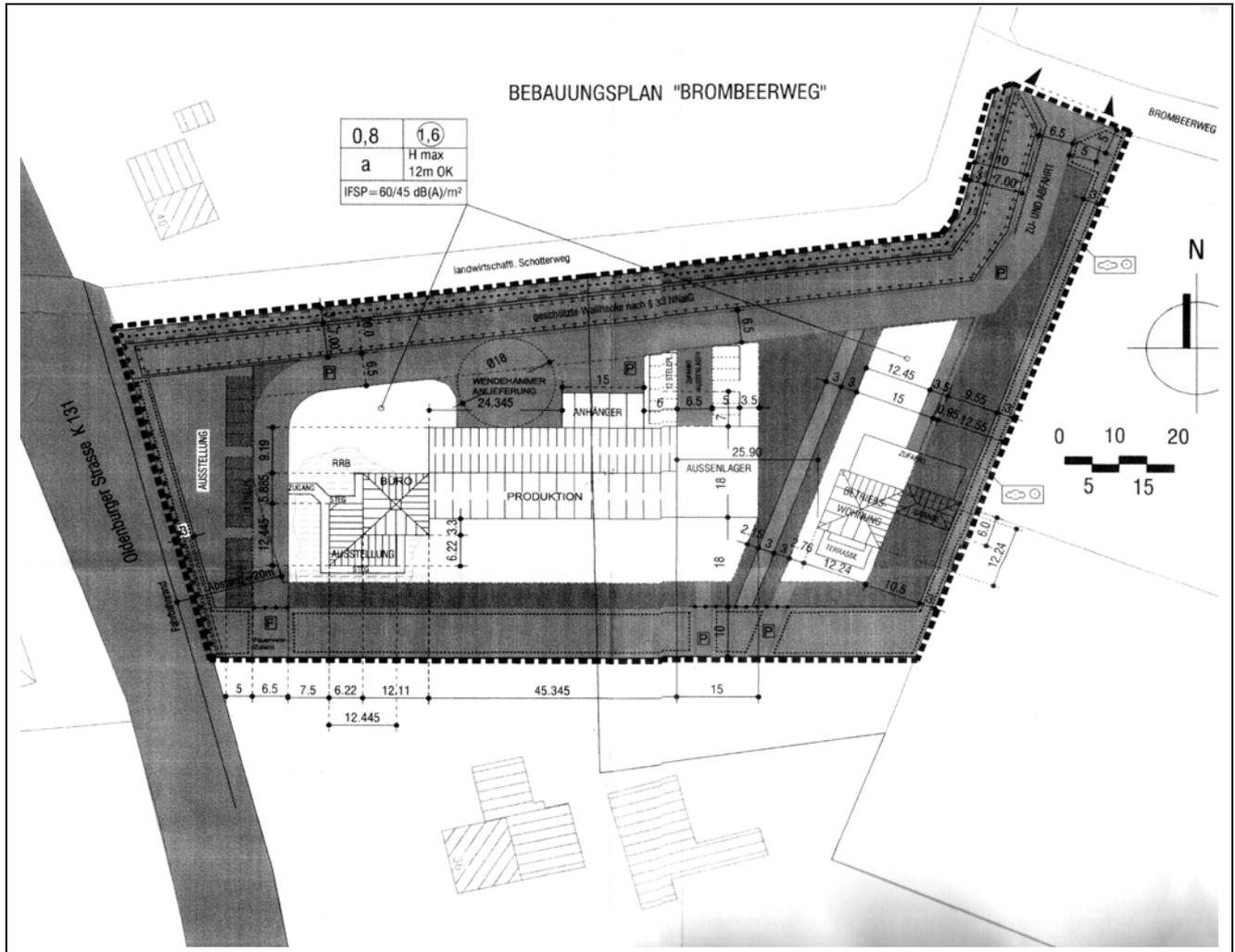
2.3 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1

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. –

Gemeinde Rastede

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

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge
nach erneuter öffentlicher Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 13 aBauGB

Von folgenden Behörden wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

- | | |
|---|------------|
| 1. OOWV | 01.09.2010 |
| 2. Verkehrsverband Bremen/Niedersachsen | 09.09.2010 |
| 3. Landkreis Ammerland | 24.09.2010 |
| 4. IHK | 29.09.2010 |

Folgende Träger die antworteten, haben keine Anregungen geäußert:

- | | |
|---|------------|
| 5. Transpower Stromübertragung GmbH | 02.09.2010 |
| 6. Gasunie Deutschland Services GmbH | 03.09.2010 |
| 7. EWE NETZ GmbH | 09.09.2010 |
| 8. e on / Netz GmbH | 07.09.2010 |
| 9. Telekom | 17.09.2010 |
| 10. Polizeiinspektion Oldenburg-Stadt/Ammerland | 21.09.2010 |
| 11. Kabel Deutschland | 28.09.2010 |

Folgende Bürger haben Anregungen geäußert:

Von folgenden Trägern wurden Hinweise gegeben:

1 OOWV				30.08.2010	
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	x	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
Wir nehmen zu dem o. g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung: Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 100 und Hausanschlussleitungen. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.			Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggfs. im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauplanung beachtet.		
Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.			Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggfs. im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauplanung beachtet.		
Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als voll erschlossen angesehen werden. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung erfolgt, muss rechtzeitig gemeinsam festgelegt werden.			Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.		
Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.			Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggfs. beachtet.		
Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 1845211, in der Örtlichkeit an.			Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggfs. im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauplanung beachtet.		
Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.			Dem OOWV wird nach Satzungsbeschluss eine Ausfertigung des genehmigten Bebauungsplanes übersandt.		

2 VBN Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen				09.09.2010	
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	x	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Wir begrüßen die Aussage zur Anbindung des Planungsgebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr, wir möchten jedoch den Satz präzisieren.					

Das Planungsgebiet wird von der Haltestelle "Wahn- bek, Brombeerweg" erschlossen, die von den Linien 340 und 342 bedient wird. Die Linie 340 verbindet das Planungsgebiet mit dem Ortsteil Rastede und dem O- berzentrum Oldenburg. Die Linie 342 ist vorwiegend auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerich- tet.	Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
---	---

3 Landkreis Ammerland				24.09.2010	
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	x	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
Da die 1. Änderung zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 bereits am 20.07.2007 in Kraft getreten ist, empfehle ich die Umbenennung dieses Bauleitplanverfahrens in "2. Änderung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1".			Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Das Änderungsverfahren wird als 2. Änderung bezeichnet.		
Die naturschutzfachlichen Ausführungen (s. textliche Festsetzung Nr. 9, nachrichtliche Übernahme Nr. 3 und Begründung) sollten mit dem seit 01.03.2010 geltenden novellierten Bundesnaturschutzgesetz und mit dem seit 01.03.2010 in Kraft getretenen Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) harmonisiert werden (das Niedersächsische Naturschutzgesetz - NNatG - ist am 01.03.2010 außer Kraft getreten).			Die Gesetzesangaben werden entsprechend der Hinweise aktualisiert.		
Auch die straßenrechtlichen Ausführungen sollten überarbeitet werden (die Bauverbotszone entlang Kreisstraßen basiert auf § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes, nicht auf § 9 des Bundesfernstraßengesetzes - s. nachrichtlichen Hinweis Nr. 1). In diesem Zusammenhang bitte ich auch darum, die Bauverbotszone im Plan zu kennzeichnen. Die nachrichtlichen Übernahmen Nr. 1 und 2 sind, soweit sie sich auf Werbeanlagen beziehen, wegen der Änderung des Niedersächsischen Straßengesetzes (in Kraft getreten am 1.11.2009) obsolet.			Die Gesetzesangaben werden entsprechend der Hinweise angepasst.		
Die Angabe des § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Reine Wohngebiete - in der textlichen Festsetzung Nr. 9 macht keinen Sinn und ist zu streichen.			Die Gesetzesangaben werden entsprechend der Hinweise aktualisiert.		
Bodenfunde sind nicht der Ostfriesischen Landschaft in Aurich (s. Hinweis Nr. 2) zu melden, sondern der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Ammerland)/ dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg.			Der Hinweis wird entsprechend angepasst.		
Ich bitte um Beachtung des § 12 Abs. 3 a BauGB und Vorlage des Durchführungsvertrages.			Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.		
Ich vermissen die Nutzungsfestsetzung im Bereich der Maßnahmenfestsetzung Wallheckenschutzstreifen (s. textliche Festsetzung Nr. 9) und der Wallhecke (s. nachrichtliche Übernahme Nr. 3).			Die Fläche ist als extensives Grünland anzulegen. Die textliche Festsetzung wird entsprechend ergänzt.		

Die Planzeichenerklärung der umgrenzten Fläche für Ausstellungs-Stellplätze und Stellplätze sollte einen Hinweis auf die textliche Festsetzung Nr. 6 enthalten.	Es wird dem Hinweis gefolgt, die Legende der Planzeichenerklärung wird entsprechend ergänzt.
Da ohnehin der Gebäudebestand an der Kreisstraße 131 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. Sollte dies der Fall sein, mache ich vorsorglich darauf aufmerksam, dass nach obergerichtlicher Rechtsprechung (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 17.12.2008 - 3 S 358/08) eine erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erforderlich wäre.	Die nächstgelegene, straßenseitige Baugrenze hält einen Abstand von ca. 35 bis 40 m zur Straßenmitte ein. Innerhalb des Plangebietes sind nur gewerbliche Nutzungen, u.a. Büros, zulässig. (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1). Aufgrund dieser Sachlage hält die Gemeinde Rastede eine nähere Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen für nicht erforderlich. Zur Klarstellung wird die textliche Festsetzung Nr. 1 noch um folgende Formulierung ergänzt: „Betriebsleiterwohnen ist im Plangebiet nicht zulässig.“
Ich empfehle, die Ausführungen zur ÖPNV-Anbindung in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf unter Kapitel 3.2 - Erschließung - wie folgt zu ergänzen: Bei der genannten Busverbindung handelt es sich um die Linie 340, bei der genannten Haltestelle um die Haltestelle "Brombeerweg", die direkt an das Plangebiet angrenzt.	Es werden die Hinweise zur ÖPNV-Anbindung übernommen (vgl. auch die obigen Ausführungen zur Stellungnahme des VBN).
Abschließend weise ich im Vorgriff auf die beabsichtigte Überarbeitung der VV-BauGB auf die aktualisierten Regelungen über die für die Bauleitpläne zu verwendenden Planunterlagen (s. Anlage) hin.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Verfahrensvermerke zur Planunterlage werden entsprechend angepasst.

4 IHK Oldenburg				29.09.2010
Die Stellungnahme beinhaltet	Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
Mit dem oben genannten Planänderungsverfahren verfolgt die Gemeinde Rastede das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Kfz-Handelsbetriebe, nebst Kfz-Werkstatt und Waschanlage sowie einer Freiausstellung zu schaffen.			Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	
Die Oldenburgische IHK äußert sich zu dem Planvorhaben wie folgt: Gegen das Planvorhaben an diesem Standort erheben wir keine grundsätzlichen Bedenken. Gleichwohl werfen die gegenwärtigen Festsetzungen des Bebauungsplanes einige Fragen auf, zu denen wir folgende Hinweise geben möchten:			Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	

<p>1. Wir gehen davon aus, dass die Verkaufsfläche der geplanten Verkaufs- und Werkstätten für Autohandel 800 qm übersteigen - insbesondere da die Ausstellungsflächen bauplanungsrechtlich unter Umständen als Verkaufsflächen zu bewerten sind. Die tatsächliche Größe der Verkaufsfläche lässt sich dem Plan nicht entnehmen.</p> <p>Bekanntermaßen sind Einzelhandelsbetriebe, die Schwelle zur „Großflächigkeit“ überschreiten, im Gewerbegebiet nicht zulässig. Aus Gründen der Rechtssicherheit empfehlen wir die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für das Planvorhaben nicht durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes, sondern vielmehr durch die Festsetzung eines Sondergebietes zu schaffen.</p>	<p>Bei Einbeziehung des Außenflächen wird die Gesamt - Verkaufsfläche deutlich über 2.000 qm liegen.</p> <p>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 ein Gewerbegebiet gehört.</p>
<p>2. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche empfehlen wir der Gemeinde Rastede, die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente, wie z. B, Unterhaltungselektronik (Autoradios), Reinigungsmittel, Kartenmaterial und Navigationsgeräte, flächenmäßig zu beschränken.</p>	<p>Bei der Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Über den Durchführungsvertrag kann die Gemeinde ggfs. die Verkaufsfläche kritischer Randsortimente begrenzen.</p>
<p>3. Der Kfz-Handel gehört per Fachdefinition nicht zum funktionalen Einzelhandel im engeren Sinne. Das Einzelhandelsgutachten für die Gemeinde Rastede aus dem Jahr 2006 enthält keine Aussagen zur künftigen räumlichen Entwicklung des Kfz-Handels in der Gemeinde.</p> <p>Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Kfz-Handel im bauplanungsrechtlichen Sinne, z. B. als einzelhandelsrelevante Vorprägung eines Bereiches, zu berücksichtigen ist.</p> <p>Wir empfehlen daher, dass Einzelhandelsgutachten für die Gemeinde Rastede zu ergänzen und den Kfz-Handel der Vollständigkeit halber mit aufzunehmen. Aufgrund seiner Charakteristik (u. a. flächenintensiv, zentrale Standorte nicht prägend) scheint die ergänzende Aufnahme des Kfz-Handel in die Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente sachgerecht.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Darüber hinaus würden wir es begrüßen, wenn die Planzeichnung zukünftig eine Maßstabsleiste enthalten würde, so dass trotz verschieden großer Vervielfältigungen (Ausdruck der ".pdf-Datei) die Dimension der Vorhaben ablesbar ist.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei zukünftigen Verfahren beachtet.</p>

Oldenburg, 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.-

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

Vorlage-Nr.: 2010/159

freigegeben am 07.10.2010

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 07.10.2010

44. F-Planänderung - nördlich Nethener Weg

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.10.2010	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	02.11.2010	Verwaltungsausschuss
Ö	13.12.2010	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 26.10.2010 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes – nördlich Nethener Weg nebst Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 02.06.2010 die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (s. Vorlage 2010/066). Diese fanden in der Zeit vom 05.08.2010 bis 06.09.2010 statt. Parallel hierzu wurde die Auslegung des Bebauungsplanes 78 B – Hahn – Am Ostermoor II durchgeführt.

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

Nunmehr kann der Feststellungsbeschluss gefasst werden.

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

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffent- lichkeits-/ Behörden- beteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 14.12.2009 VA 19.01.2010	22.02.10 - 22.03.10	05.08.2010 – 06.09.2010	13. Dezember 2010

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

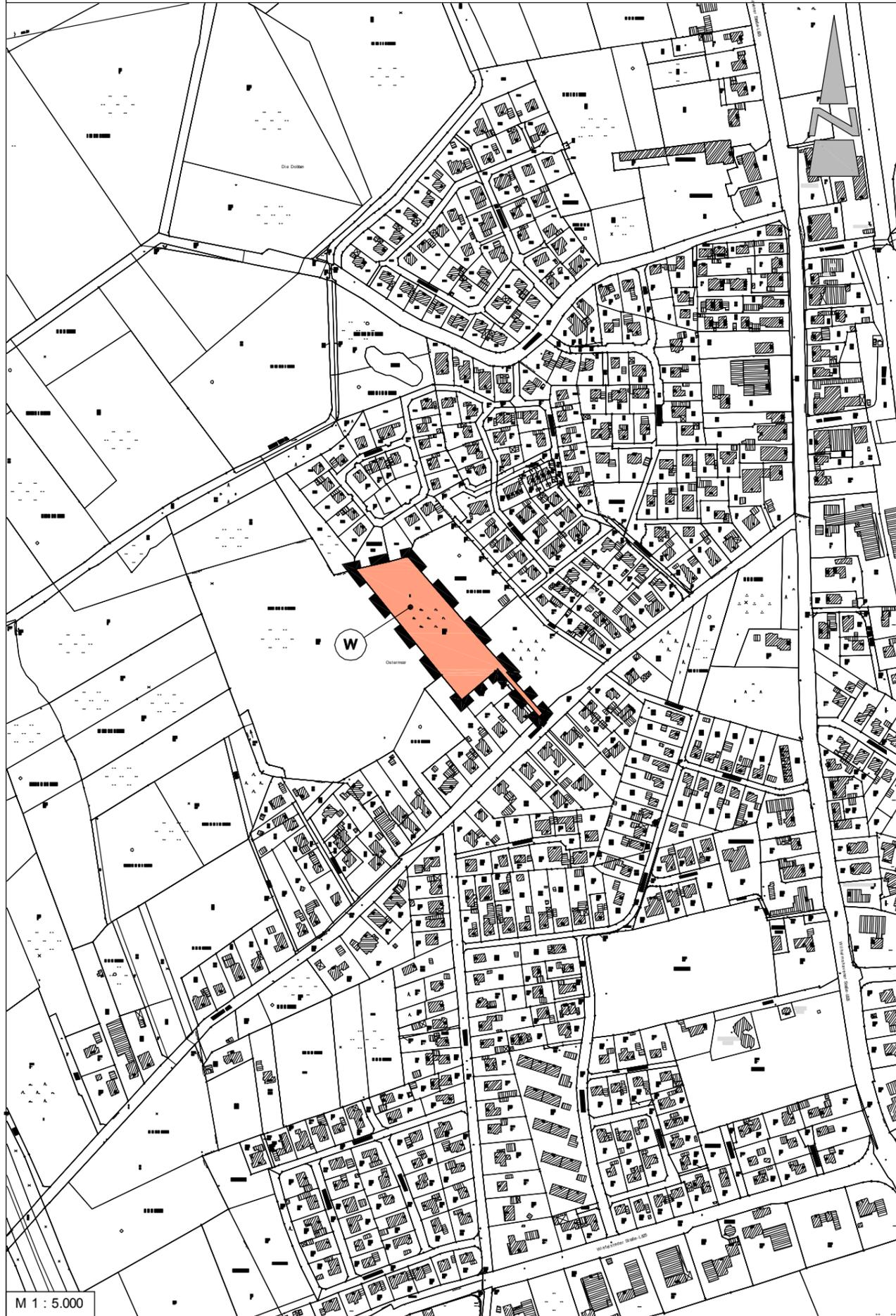
Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Abwägungsvorschläge

Gemeinde Rastede

44. Flächennutzungsplanänderung

Bereich "Nördlich Nethener Weg"



M 1 : 5.000

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 / § 72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Rastede die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen.

Rastede,

Bürgermeister

(Siegel)

Verfahrensmerkmale

Planunterlage

Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Maßstab 1:1000
Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgegeben von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften
Oldenburg - Katasteramt Westerstede -

Der Entwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rastede,

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 44. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 44. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rastede,

Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 44. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Rastede,

Bürgermeister

Genehmigung

Die 44. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / Ausnahme der durch kenntlich gemachte Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Westerstede,

Landkreis Ammerland
(Genehmigungsbehörde)

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 bekanntgemacht. Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben wegen der Maßgaben /Auflagen/Ausnahmen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt.

Rastede,

Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 44. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden. Die 44. Flächennutzungsplanänderung ist damit am wirksam geworden.

Rastede,

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 44. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 44. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede,

Bürgermeister

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



Wohnbaufläche (W)

2. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 44. Flächennutzungsplanänderung

Es gilt die Baunutzungsverordnung BauNVO 1990

Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

44. Flächennutzungsplanänderung
Bereich "Nördlich Nethener Weg"

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

44. Flächennutzungsplanänderung „Nördlich Nethener Weg“

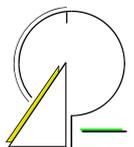
Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

08.10.2010



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
2. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg
3. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover
4. EWE NETZ GmbH
Netzregion Oldenburg/Nord
Staulinie 16-17
26122 Oldenburg
5. E.ON Netz GmbH
Betriebszentrum Lehrte – Leitungen
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
6. Deutsche Telekom AG
Ammerländer Heerstraße 140
26129 Oldenburg

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede

2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg

3. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Da zurzeit nicht der gesamte Bereich dieser Flächennutzungsplanänderung im parallelen verbindlichen Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 78 B) beplant wird, gebe ich zu bedenken, dass nur bei Waldumwandlungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes auf eine gesonderte formale Waldumwandelungsgenehmigung (s. § 8 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 NWaldLG) verzichtet werden könnte, und bitte darum, die Begründung (Kapitel 4.1.5, 3. Absatz, S. 10) entsprechend zu differenzieren.</p> <p>Meine Waldbehörde weist darauf hin, dass die zeitnahe Durchführung der waldrechtlichen Ersatzaufforstung durch die Gemeinde zu gewährleisten ist. Da der Entwurfsbegründung die Eigentumsverhältnisse des für die waldrechtliche Ersatzaufforstung vorgesehenen Grundstücks Flurstück 492/80, Flur 12, Gemarkung Rastede, nicht entnommen werden können (s. Kapitel 4.1.8: "...steht der Gemeinde Rastede...zur Verfügung"), hat sie nur dann keine Bedenken gegen diese Planung, wenn die Gemeinde für den Fall, dass sie nicht Eigentümerin dieses Grundstücks ist, diese Ersatzaufforstungsfläche dinglich sichert, oder sie anderenfalls als Eigentümerin dieses Grundstücks der Waldbehörde eine Verpflichtungserklärung zur Aufforstung dieser Fläche übersendet.</p> <p>Meine Anregungen zum ÖPNV bitte ich meiner Stellungnahme im parallelen Bauleitplanverfahren (zum Bebauungsplanentwurf Nr. 78 B) zu entnehmen.</p> <p>Abschließend weise ich im Vorgriff auf die beabsichtigte Überarbeitung der VV-BauGB auf die aktualisierten Regelungen über die für die Bauleitpläne zu verwendenden Planunterlagen (s. Anlage 1) hin.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend überarbeitet. Für den deckungsgleichen Bereich der Flächennutzungsplanänderung mit dem Bebauungsplan wird auf Begründung des Bebauungsplanes Nr. 78B verwiesen, in der die Waldumwandlung abgearbeitet wird. In Absprache mit dem Landkreis Ammerland wird für den Teilbereich des Waldes, der momentan lediglich über die Flächennutzungsplanänderung vorbereitet wird, auf eine zukünftige nachfolgende verbindliche Bauleitplanung hingewiesen, in dessen Begründungstext die Waldumwandlung dann abzuarbeiten ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Rastede hat mit den Eigentümern der Aufforstungsfläche eine Vereinbarung über die Herstellung und Betreuung einer Kompensationsfläche über einen Zeitraum von 20 Jahren geschlossen. Die Untere Waldbehörde wird bei der Ersatzaufforstung entsprechend beteiligt, so dass eine Umsetzung der Ersatzaufforstung gewährleistet wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Informationen zum Anschluss des ÖPNV werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt und in die Verfahrensleiste der Planzeichnung eingestellt.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p>		
<p>Das Plangebiet o. g. Flächennutzungsplanänderung liegt zwischen der A 29 und der L 825. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Gemeindestraße, die in die 825 einmündet. Die Belange der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) werden von der vorliegenden Planung berührt.</p> <p>Wie auch Kap. 4.2.1 der Begründung zu entnehmen ist, ist das Plangebiet insbesondere durch die vom Verkehr auf der A 29 ausgehenden Emissionen belastet. Hierzu verweise ich auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. 78 B im Parallelverfahren.</p> <p>Gegenüber den Trägern der Straßenbaulast der A 29 und der L 825 bestehen keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 78B weist darauf hin, den Prognosezeitraum im Rahmen des Schallgutachtens von 2020 auf 2025 zu erweitern. Diese Stellungnahme wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt. Grundsätzlich ist eine Realisierung des Geltungsbereiches der 44. Flächennutzungsplanänderung zu Wohnbauzwecken auch weiterhin möglich. Insofern wird an der bisherigen Planung festgehalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>		
<p>In unserem Schreiben vom 24.02.2010 Tla-28/10/He haben wir bereits eine Stellungnahme zum o. g. Vorhaben abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p>		<p>Die angegebene Stellungnahme bezieht sich auf die Berücksichtigung der vorhandenen Versorgungsleitungen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

Vorlage-Nr.: 2010/162

freigegeben am 07.10.2010

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 07.10.2010

Bebauungsplan 78 B - Hahn - Am Ostermoor II

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.10.2010	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	02.11.2010	Verwaltungsausschuss
Ö	13.12.2010	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 26.10.2010 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 78 B – Hahn – Am Ostermoor II nebst Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 02.06.2010 die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (s. Vorlage 2010/064).

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fanden in der Zeit vom 05.08.2010 bis 06.09.2010 statt.

Im Rahmen der Stellungnahmen hatten einige Anwohner um Veränderung der Straßenführung im westlichen Plangebiet gebeten, da sie zusätzliche Flächen erwerben wollen. Die Planung und Abwägung wurde dementsprechend angepasst.

Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Nunmehr kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

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

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffent- lichkeits-/ Behörden- beteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 14.12.2009 VA 19.01.2010	22.02.10 - 22.03.10	05.08.2010 – 06.09.2010	13. Dezember 2010

Finanzielle Auswirkungen:

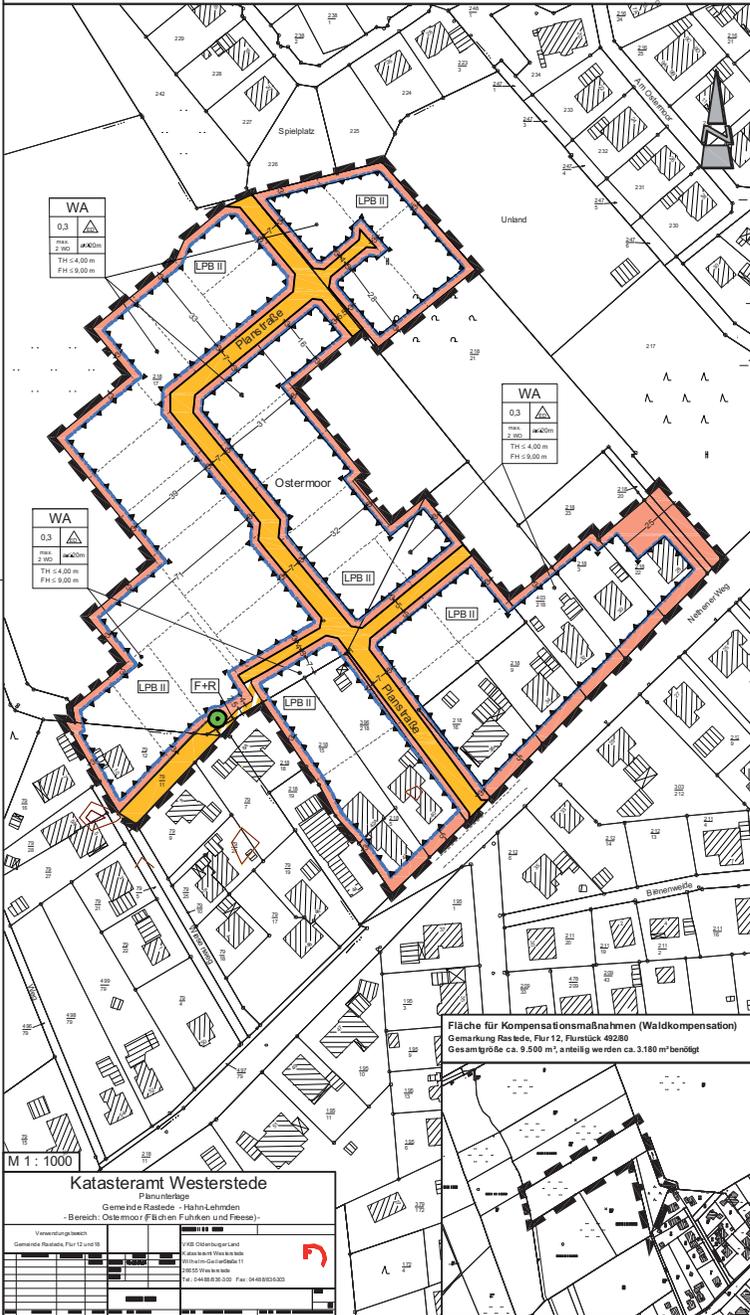
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Abwägungsvorschlag

Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 78 B "Hahn - Am Ostermoor II" mit örtlichen Bauvorschriften



Textliche Festsetzungen

- Innehab des gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 (3)-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
- Innehab des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höherbaupunkte (§ 16 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt a) Tülle: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
b) First: obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt: Straßenebenkante (Fahrhand) der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße
Die festgesetzten Traufhöhen (TH) gelten nicht für Kuppelwäme, Dachgauben, Ecker, Wintergärten und sonstige ungetragene An- oder Ausbauten. Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Traufhöhen durch untergeordnete Gebäuteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauNVO sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) Wohngebäude maximal zwei Wohn-Einheiten zulässig. Sofern ein Einzehauser mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig, je Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten zulässig.
4. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzehauser oder Doppelhauser mit einer Gesamtlänge von ≤ 20 m zu errichten. Haugruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf diese Gebäudehöhe nicht anzusetzen.
5. Innehab der Straßensitellungen, nicht über bebauten Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 23 (6) BauNVO).
- Innehab der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauNVO (Lärmempfindlich) i. Gem. DIN 1019 sind beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen die folgende aufgeführten erforderlichen zu realisieren: Schalldämmmaße (def. R_{w,ext}) der Außenfassade für Außenfassaden von Wohnungen bzw. für Bürodäume u.ä. anzufügen.
Lärmempfindlichkeitsklasse
Außenfallsräume von Wohnungen: def. R_{w,ext} = 30 dB
Bürodäume u.ä.: def. R_{w,ext} = 30 dB
- Innehab der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauNVO sind in besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Schlafzimmer und Kinderzimmer) die auf der zur Schalleite (A, 29) zugewandten Seite angeordnet werden, die akustische Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z. B. durch schalldämmende Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lüftungsgewandten Fassadenanschlüsse sicherzustellen.
- Innehab des Geltungsbereiches ist der gem. § 9 (1) Nr. 25 BauNVO festgesetzte Einzelbau auf Dauer zu erhalten. Abginge sind adäquat zu ersetzen.
- Die Fläche der Gemarkung Rastede, Flur 12, Flurstück 49280 (Gesamtgröße ca. 9.500 m² anteilig werden ca. 3.180 m² benötigt) ist rechteckig bebaut (Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 78 B "Hahn - Am Ostermoor II") als Fläche zur Waldkompensation. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauNVO ist hier nach Maßgabe der Begründung zum Bebauungsplan eine Aufforstung vorzunehmen.

Nachrichtliche Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten oder feldgeschichtliche Bodenfunde (Steinkörper u. a. sein, Tongeschichten, Holzrestensammlungen, Schichten sowie aufliegende Bodenerfindungen und Steinkorrosionen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Hmb. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) anzuzeigen und müssen der unteren Denkmalbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (Referat Archäologie-Stützpunkt Oldenburg, Osterstraße 15) unverzüglich gemeldet werden. Mithin ist der Finder der Leber der Arbeiten oder der Unteren Bodenfunde und Fundstellen nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen, bzw. für ihren Schutz zu sorgen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenbehörde zu benachrichtigen.

Örtliche Bauvorschriften

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem des Bebauungsplanes Nr. 78 B "Hahn - Am Ostermoor II".
- Innehab der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einer Neigung von > 15° zu errichten. Dieses gilt nicht für Dachgauben, Dachter, Kuppelwäme, Wintergärten und weitere dem Gebäude dienlich untergeordnete Bauteile gem. § 78 BauNVO sowie für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.
- Gemäß § 56 (1) Nr. 4 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernleitungsleitungen) nicht zulässig.

Südbauliches Konzept Hahn - Lehndien, nördlich Neherer Weg



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Rastede den Bebauungsplan Nr. 78 B "Hahn - Am Ostermoor II" befreit und aus der Planzeichnung sowie den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rastede, Der Bürgermeister
(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Legenschaftskarte, Maßstab 1:1.000. Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Herausgegeben von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Legenschaft (GLI) Oldenburg

Angaben und Präsentationen des örtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das Präsentationswesen (NPresG) sowie durch das Gesetz über die Berechtigung und Verwendung der öffentlichen Vermessungszeichen (VermZG) geschützt. Die Verantwortung für die Richtigkeit der wirtschaftlichen Zwecke und die öffentliche Werdegänge von Angaben des örtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf:
1. die Verwendung von Angaben des örtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des öffentlichen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Werdegänge von Angaben des örtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informations- für Dritte bereitstellen. (Auszug aus § 5 (1) VermZG)
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der Liegenschaftskataster und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch exakt. Die Überlagerung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortslinie ist entwerfend möglich.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Legenschaft Oldenburg, Katasteramt Westerstede

Westerstede, (Siegel)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Dekmann & Mosebach.
Rastede, Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 78 B "Hahn - Am Ostermoor II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ersatzlich bekanntgemacht worden.

Rastede, Der Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 78 B und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (§ 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB) beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am öffentlich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 78 B mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis zum öffentlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rastede, Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 78 B "Hahn - Am Ostermoor II" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, Der Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 78 B "Hahn - Am Ostermoor II" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, Der Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innehab von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 78 B "Hahn - Am Ostermoor II" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Dieser Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 78 B "Hahn - Am Ostermoor II" stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG Anlage 1 zu Vorlage 2010-162

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
max. 2 Wo Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (s. textl. Festsetzung Nr. 3)
- Maß der baulichen Nutzung**
0,3 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,3
TH ≤ 10,00 m maximal zulässige Traufhöhe ≤ 4,00 m (Bezugspunkte s. textliche Festsetzung Nr. 2)
FH ≤ 9,00 m maximal zulässige Firsthöhe ≤ 9,00 m (Bezugspunkte s. textliche Festsetzung Nr. 2)
- Bauweise, Bauzonen**
abweichende Bauweise ≤ 20 m (s. textl. Festsetzung Nr. 4)
Bauzone nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
zu erhaltender Einzelbaum
- Sonstige Planzeichen**
Grenz des örtlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Umgrünung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bodenschutzgesetzes (Lärmempfindlich)
Parzellierungsvorschlag

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 78 B "Hahn - Am Ostermoor II" mit örtlichen Bauvorschriften



GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 78B

„Hahn - Am Ostermoor II“

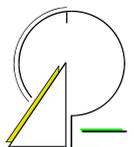
Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

13.10.2010



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
2. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg
3. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover
4. EWE NETZ GmbH
Netzregion Oldenburg/Nord
Staulinie 16-17
26122 Oldenburg
5. E.ON Netz GmbH
Betriebszentrum Lehrte – Leitungen
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
3. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
4. Deutsche Telekom AG
Ammerländer Heerstraße 140
26129 Oldenburg

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Meine Waldbehörde weist darauf hin, dass die zeitnahe Durchführung der waldrechtlichen Ersatzaufforstung durch die Gemeinde zu gewährleisten ist. Da der Entwurfsbegründung die Eigentumsverhältnisse des für die waldrechtliche Ersatzaufforstung vorgesehenen Grundstücks Flurstück 492/80, Flur 12, Gemarkung Rastede, nicht entnommen werden können (s. Kapitel 4.1.8: "...steht der Gemeinde Rastede...zur Verfügung"), hat sie nur dann keine Bedenken gegen diese Planung, wenn die Gemeinde für den Fall, dass sie nicht Eigentümerin dieses Grundstücks ist, diese Ersatzaufforstungsfläche dinglich sichert, oder sie anderenfalls als Eigentümerin dieses Grundstücks der Waldbehörde eine Verpflichtungserklärung zur Aufforstung dieser Fläche übersendet.</p> <p>Ich kann die Daten in der textlichen Festsetzung Nr. 9 nicht nachvollziehen, gehe aber davon aus, dass die Fläche für Kompensationsmaßnahmen (Waldkompensation) lt. Planzeichnung und Begründung (Kapitel 5.6 der Begründung) gemeint ist, und bitte um entsprechende Korrektur dieser Festsetzung.</p> <p>Meiner unteren Naturschutzbehörde ist zum Nachweis der fehlenden Kompensationswerteinheiten eine aktuelle Übersicht über den Flächenpool der Gemeinde bis zum Satzungsbeschluss vorzulegen. M. E. sollten vorher die Flächenwerte in der Bilanzierung (Kapitel 4.1.7 der Begründung: Vergleich Ist-Zustand/ Planung) überprüft werden.</p> <p>Um das Schallgutachten der itap (Projekt Nr.: 1283-08-a.rem) vom 5.11.2008 immissionsfachlich beurteilen zu können, bittet meine Untere Bauaufsichtsbehörde (Sachgebiet Immissionsschutz) darum, das Schallgutachten um folgende Berechnungsparameter zu ergänzen:</p> <p>Seite 12/23: Detaillierte Berechnung des Emissionspegels der A29 auf Grundlage der RLS-90 - Korrektur für Straßenoberflächen DStrO in dB(A) - Geschwindigkeitskorrektur Dv in dB(A)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Rastede hat mit den Eigentümern der Aufforstungsfläche eine Vereinbarung über die Herstellung und Betreuung einer Kompensationsfläche über einen Zeitraum von 20 Jahren geschlossen. Die Untere Waldbehörde wird bei der Ersatzaufforstung entsprechend beteiligt, so dass eine Umsetzung der Ersatzaufforstung gewährleistet wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die textliche Festsetzung Nr. 9 entsprechend angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird hinsichtlich der Bilanzierung entsprechend überarbeitet. Es ergibt sich dadurch eine geringfügige Änderung im Kompensationsbedarf. Die zusätzlich erforderlichen Werteinheiten können ebenfalls im Kompensationsflächenpool der Gemeinde Rastede verbucht werden. Dem Landkreis wird eine aktuelle Übersicht über den Nachweis der Kompensationswerteinheiten im Flächenpool der Gemeinde übermittelt werden.</p> <p>Der Hinweis wird befolgt, das Gutachten (itap, Oldenburg) wird entsprechend ergänzt. Auswirkungen auf die Prognoseergebnisse bzw. die notwendigen Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben sich hierdurch nicht.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Seite 13/23: Detaillierte Berechnung des Emissionspegels des Nethener Weges auf Grundlage der RLS-90 - Korrektur für Straßenoberflächen DStrO in dB(A) - Geschwindigkeitskorrektur Dv in dB(A)</p> <p>Ich bitte darum, den Lärmpegelbereich II auch für das südliche Plangebiet festzusetzen.</p> <p>Das Thema ÖPNV ist in der Begründung unter "7.0 Verkehrliche und technische Infrastruktur" fast korrekt abgehandelt. Allerdings gibt es noch zwei (kleine) Korrekturen:</p> <p>* Die Haltestelle "Feuerwehr" wird nicht von der Linie 343 bedient. * Der letzte Satz müsste (vollständigkeitshalber) heißen: "Die Linien 337, 341 und 343 sind eher auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet."</p> <p>Der im Vorentwurf noch enthaltene Hinweis auf die BauNVO 1990 fehlt in diesem Entwurf. Ich bitte, ihn wieder in die Planzeichnung aufzunehmen.</p> <p>Abschließend weise ich im Vorgriff auf die beabsichtigte Überarbeitung der VV-BauGB auf die aktualisierten Regelungen über die für die Bauleitpläne zu verwendenden Planunterlagen (s. Anlage 1) hin.</p>	<p>Die Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB für den Lärmpegelbereich II wird bereits durch das entsprechende Planzeichen sowie die hierzu formulierte textliche Festsetzung gesichert. Zur Verdeutlichung wird jedoch die Schablone „LPB II“ in der Planzeichnung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird befolgt, die Begründung wird hinsichtlich der Erschließung durch den ÖPNV korrigiert.</p> <p>Der Hinweis auf die BauNVO 1990 wird befolgt und in die Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird befolgt, der aktuelle Verweis auf die Planunterlage wird in die Planzeichnung eingearbeitet.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p>	
<p>Das Plangebiet o. g. Bebauungsplanes liegt zwischen der A 29 und der L 825. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Gemeindestraße, die in die 825 einmündet. Die Belange der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) werden von der vorliegenden Planung berührt.</p> <p>Wie auch Kap. 4.2.1 der Begründung zu entnehmen ist, ist das Plangebiet</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Prognosedaten für das</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>insbesondere durch die vom Verkehr auf der A 29 ausgehenden Emissionen belastet. Zum dem Bebauungsplan anliegenden schalltechnischen Gutachten des Instituts itap, Oldenburg vom 05.11.2008 und zu Ziff. 4.2.1 der Begründung weise ich darauf hin, dass sich Prognosewerte auf einen Prognosezeitraum von 15 Jahren beziehen sollen, d. h. in der aktuell vorliegenden Bauleitplanung müssten die Prognosedaten 2025 berücksichtigt werden. Die NLStBV-OL könnte auf Wunsch die Prognosewerte des Verkehrsmodells Niedersachsen für das Jahr 2025 zur Verfügung stellen.</p>	<p>Jahr 2025 wurden durch die NLStBV-OL zur Verfügung gestellt. Der mögliche Verkehrszuwachs, ausgehend von dem Ausbau der Autobahn A 20, wurde hierbei gesondert aufgeführt. Derzeit wird die Diskussion der unterschiedlichen Trassenvarianten für den Teilabschnitt der Autobahn A 20 nördlich Rastedes geführt, das Planfeststellungsverfahren hierfür wurde noch nicht eingeleitet. Auf Grund dieses ungewissen Realisierungszeitraumes der A 20, der aus dem derzeitigen Planungsstand resultiert, werden die hieraus prognostizierten Verkehrszuwächse für den Autobahnabschnitt der A 29 nicht in die Prognose für das Jahr 2025 mit einbezogen. Auf der Basis dieser Werte wurde durch das Büro itap, Oldenburg, die sich ergebende Schallimmissionssituation für das Plangebiet erneut überprüft.</p> <p>Das Ergebnis der Untersuchungen für den aktualisierten Prognosehorizont 2025 zeigt eine Erhöhung der Emissionsdaten von tagsüber 0,9 dB(A) und nachts von 0,1 dB(A). Für die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) werden bereits in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes passive Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zum Schutz der Wohnnutzung (Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile, Maßnahmen zum Schutz der Schlafräume) getroffen. Aus den Ergebnissen der o. g. Überprüfung ergeben sich keine neuen Anforderungen an den Schallschutz, die Festsetzungen bleiben in ihrer bisherigen Form bestehen.</p> <p>Durch den rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel in 1,7 m Höhe zur Beurteilung der Außenwohnbereiche wird der Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) tags durch die veränderten Prognosedaten geringfügig um bis zu ca. 1 dB(A) überschritten. Der Richtwert der 16. BimSchV von 59 dB(A) tags, der mit gesunden Wohnverhältnissen vereinbar ist, wird in dem angesprochenen Teilbereich deutlich unterschritten. Angesichts der Geringfügigkeit dieser Überschreitung und der aus vorherigen Bauleitplanungen erfahrenen geringen Akzeptanz von passiven Schallschutzmaßnahmen für den Außenbereich hat sich die Gemeinde Rastede entschieden, hierzu keine verbindliche Festsetzung zu treffen. Eine Notwendigkeit zur Festsetzung dieser Maßnahme gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB besteht nicht und wird in dem Gutachten bei einer geringfügigen Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte auch nicht gefordert.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Gegenüber den Trägern der Straßenbaulast der A 29 und der L 825 bestehen keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz. Ich bitte um Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>In unserem Schreiben vom 24.02.2010 Tla-217/10/He haben wir bereits eine Stellungnahme zum o. g. Vorhaben abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p>	<p>Die angegebene Stellungnahme bezieht sich auf die Berücksichtigung der vorhandenen Versorgungsleitungen und werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>Deutsche Telekom AG Ammerländer Heerstraße 140 26129 Oldenburg</p>	
<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Zur o. a. Planung haben wir bereits online am 19.03.2010 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf den notwendigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Zuge der Erschließungsplanung und wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Dr. Claus-Dieter Dürselen
Rotdornweg 16
26180 Rastede
2. Helmut u. Grete Regensdorff
Manfred Meyer u. Kirsten Meyer-Regensdorff
Nethener Weg 36
26180 Rastede-Lehmden

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Dr. Claus-Dieter Dürselen Rotdornweg 16 26180 Rastede</p>	
<p>Auf meine Anfragen Mitte Mai dieses Jahres wurde von Bürgermeister Decker auf die öffentliche Auslegungsfrist des Bebauungsplans verwiesen. Ich bekam damals keine Antworten. Bisher habe ich von der Auslegung nichts gehört. Mir ist es zeitlich einfach nicht möglich ständig die Presse oder andere Bekanntmachungen zu verfolgen, zumal ich in naher Zukunft öfter unterwegs sein werde.</p> <p>Deshalb möchte ich Sie bitten, dieses Schreiben bei der verantwortlichen Stelle (mit der Bitte um Weiterleitung, falls Sie das nicht sind) zu „deponieren“ und zu gegebener Zeit mit zu behandeln. Ich würde mich freuen, dann Antworten auf die drei folgenden Anfragen zu bekommen.</p> <p><u>1. Anfrage</u> Das nun für den Bebauungsplan 78 B vorgelegte Schallschutzgutachten weicht signifikant von dem vor Jahren für den Plan 78 A erstellten Gutachten ab. Damals lief die Isolinie des Beurteilungspegels 55 dB für tagsüber parallel zur Autobahn schräg über die Grundstücke Rotdornweg 12 bis 20. Mit dem nun veröffentlichten Gutachten liegt diese Linie plötzlich 20 bis 30 Meter weiter zur Autobahn hin. In dem aktuellen Gutachten wird an keiner Stelle erwähnt bei welchen Windbedingungen die Schallemissionen ermittelt wurden. Da in unserer Gegend die vorherrschenden Windrichtungen Nordwest, West und Südwest (also direkt aus Richtung Autobahn) sind, müssen die Messungen auch unter entsprechenden Bedingungen ("worst case") durchgeführt werden. Zumal durch den Jade-Weser Port die Verkehrsbelastung auf der A 29 in Zukunft deutlich steigen und damit die Lärmbelastung der Anwohner größer wird, wie es auch im vorliegenden Gutachten prognostiziert wird.</p> <p>Diesen signifikanten Unterschied in den beiden Schallschutzgutachten möchten wir gerne aufgeklärt haben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum Bebauungsplan Nr. 78B (Rechtswirksamkeit im Jahr 2005) wurde im Jahr 2004 durch das Büro Jacobs, Papenburg ein Lärmschutzgutachten zur Ermittlung der Schallbelastung erstellt. Hierin wurde auf der Basis der Verkehrszählung aus dem Jahr 2000 die zukünftige Belastung auf das Jahr 2015 rechnerisch prognostiziert. Als Verkehrsbelastung ergab sich eine Zahl von 32.045 KFZ/24 h, zukünftige Entwicklungen aus dem Jade-Weser-Port wurden nicht mit eingerechnet. Aus den Berechnungsergebnisse wurde die angegebene Isolinie von 55 dB(A) tags)im Bereich Rotdornweg 12-29 ermittelt.</p> <p>Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78B wurde im Jahr 2008 auf der Basis aktueller Zahlen eine erneute schalltechnische Betrachtung (itap, Oldenburg) für das Jahr 2020 erstellt. Diese legt die Prognosewerte der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr für das Jahr 2020 zu Grunde. Darüber hinaus wurde in Absprache mit dem Straßenbauamt der zukünftige Güterverkehr, der sich nach Fertigstellung des Jade-Weser-Ports einstellen kann, mit einbezogen. Hieraus ergibt sich eine prognostizierte Belastungszahl von 30.288 KFZ/24h. Aus der Annahme dieser deutlich geringeren Verkehrszahlen wurde die in Richtung Westen „verschobene“ Isolinie des Beurteilungspegels von 55 dB(A) ermittelt. In dem Gutachten werden die zu erwartenden</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p><u>2. Anfrage</u> Im damaligen Bebauungsplan 78 A war der folgende Passus zu finden: <i>„Als Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den hierfür in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Bereichen typische Aufenthaltsbereiche im Freien (z. B. Terrassen und Balkone) nur auf den der Autobahn A 29 abgewandten Seiten im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig. Alternativ hierzu sind die Freibereiche durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände oder -wälle), die die erforderliche Schallminderung der Immissionswerte bewirken bzw. durch die Anordnung von Garagen oder Nebengebäuden abzuschirmen.“</i></p> <p>Diese Vorschrift gibt es im neuen Bebauungsplan 78 B nicht mehr. Was hat sich seit damals geändert, dass diese Vorschrift nun nicht mehr angewendet werden muss?</p> <p><u>3. Anfrage</u> Das Gelände westlich des Rotdornweges verläuft in eine natürliche Sen-</p>	<p>Geräuschpegel durch anerkannte Berechnungsmodelle entsprechend den anzuwendenden Vorschriften berechnet. Hierin werden auch die meteorologischen Daten mit einbezogen, insofern erfolgt die Berechnung gem. RLS-90 unter der Annahme eines „worst-case“. Bei einer Überprüfung rechnerisch ermittelter Daten ergeben sich im Regelfall geringere Werte, so dass die Berechnungen stets „auf der sicheren Seite“ zu sehen ist.</p> <p>Entsprechend den oben getroffenen Aussagen wurden im ursprünglichen Gutachten des Büros Jacobs aus dem Jahr 2004 angesichts der Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 von 55 dB(A) in einem Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 78A Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche vorgeschlagen, die im Bebauungsplan Nr. 78B über die angesprochene textliche Festsetzung übernommen wurde. Aus der schalltechnischen Prognose des Gutachtens aus dem Jahr 2008 für das Prognosejahr 2020 (s. o.) ergaben sich keine Überschreitungen des Beurteilungspegels von 55 dB(A) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 78B, da sich die Gemeinde auf Grund neuer Flächenverfügbarkeiten in der Lage sah, den Bereich des städtebaulichen Konzepts im Sinne des vorsorgenden Schallschutzes von dem Schallmitten der A 29 abzurücken.</p> <p>Aktuell hat sich durch die im Planungsverlauf aktualisierten Prognosedaten für das Jahr 2025 eine geringfügige Erhöhung des Beurteilungspegels von 55 dB(A) um ca. 1 dB(A) für einen Teilbereich ergeben. Angesichts der Geringfügigkeit dieser Überschreitung und der aus vorherigen Bauleitplanungen erfahrenen geringen Akzeptanz von Maßnahmen zum Schutz des Außenbereiches hat sich die Gemeinde Rastede in diesem Fall dafür entschieden, keine diesbezügliche, verbindliche Festsetzung zu treffen. Eine Notwendigkeit zur Festsetzung dieser Maßnahme gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB besteht nicht und wird in dem Gutachten für die Überschreitungen im Außenbereich auch nicht gefordert. Der Richtwert der 16. BimSchV von 59 dB(A) tags, der mit gesunden Wohnverhältnissen vereinbar ist, wird in dem angesprochenen Teilbereich deutlich unterschritten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauleitpla-</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>ke. Erst zur Autobahn hin steigt es wieder etwas an. Das geht aus der Höhenkarte hervor und ist vor Ort auch deutlich sichtbar. Am tiefsten Punkt (etwa westlicher Rand des bereits erwähnten Brachlandstreifens) läuft in Süd-Nord-Richtung ein Entwässerungsgraben, über den nicht nur die westlich gelegenen Kuhweiden, sondern auch große Teile der Grundstücke Rotdornweg 12 bis 20 entwässert werden.</p> <p>Laut Städtebaulichem Konzept soll dieses Gebiet zukünftig in einer weiteren Phase bebaut werden und müsste damit eingeebnet werden. Wie will die Gemeinde sicherstellen, dass die Entwässerung der Grundstücke am Rotdornweg weiterhin gewährleistet wird, ohne dass zusätzliche Kosten auf die Eigentümer zukommen? Darf ein solcher Entwässerungsgraben überhaupt „entfernt“ werden?</p>	<p>nung sind die Belange der Wasserwirtschaft, in diesem Fall der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung Rechnung zu tragen. Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78A wurde durch das Büro Prante, Rastede ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, welches die gesamten Flächen des städtebaulichen Konzepts mit umfasst. Entsprechend diesem Konzept wird das anfallende Regenwasser in das Rückhaltebecken nördlich des Plangebietes am Meenheitsweg geleitet. Für notwendige Erweiterungen wurden im Bebauungsplan Nr. 78A ausreichende Flächen planungsrechtlich gesichert. Die Weiterentwicklung des Gebietes erfolgt über Bebauungspläne, in denen die Ableitung des Oberflächenwassers zu gewährleisten ist. Hierzu werden jeweils entsprechende Fachplanungen erstellt werden. Die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge, z. B. bei Verlagerung von Entwässerungsgräben, werden in diesem Zusammenhang gestellt. Die Umlage entstehender Kosten ist nicht Inhalt der Bauleitplanung.</p>
<p>Helmut u. Grete Regensdorff Manfred Meyer u. Kirsten Meyer-Regensdorff Nethener Weg 36 26180 Rastede-Lehmden</p>	
<p>Zum ausgelegten Bebauungsplan möchten wir (Grete u. Helmut Regensdorff u. Manfred Meyer / Kirsten Meyer-Regensdorff) hiermit Einspruch einlegen.</p> <p>Grundsätzlich sind wir mit der im Bebauungsplan mittigen Straßenführung einverstanden. Aus dem Plan ist für uns jedoch nicht zu erkennen, dass die Planstraße tatsächlich eine vermessene mittige Führung zwischen den bestehenden Grundstücksgrenzen (Grundstücke Nethener Weg 36 und 40) hat.</p> <p>In mehreren Gesprächen in Ihrem Hause wurde uns eine solche Straßenführung jedoch zugesichert.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Konstruktion und Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB erfolgte auf Basis der amtlichen Kartengrundlage des Katasteramtes Westerstede mittig auf der hierfür zur Verfügung stehenden Fläche. Die zeichnerische Festsetzung innerhalb der Planzeichnung besitzt demnach Rechtswirksamkeit. Zur Klarstellung erfolgt in dem angesprochenen Bereich (westlich Nethener Weg Nr. 36) jedoch zusätzlich eine Bemaßung der geplanten Verkehrsfläche an den vorhandenen Grundstücksgrenzen. Der Verlauf bleibt in der bisherigen Form bestehen.</p>

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

Vorlage-Nr.: 2010/160

freigegeben am 07.10.2010

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Datum: 07.10.2010

Zughalt in Hahn-Lehmden; Antrag der SPD-Fraktion

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.10.2010	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	02.11.2010	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

- ohne -

Sach- und Rechtslage:

Die SPD-Fraktion im Rat der Gemeinde Rastede hat den in der Anlage beigefügten Antrag gestellt.

Der Bauausschuss am 26.04.2010 und der Verwaltungsausschuss am 11.05.2010 haben einstimmig beschlossen, dass aufgrund der vorliegenden Aussagen der Landesnahverkehrsgesellschaft ein erneuter Antrag auf Aktivierung des Zughaltes nicht gestellt werden soll.

Zwischenzeitlich besteht Einvernehmen darüber, dass eine Ortsentwicklungsplanung in Hahn-Lehmden durchgeführt werden soll. Es wäre möglicherweise anzuraten, dass die Themen ÖPNV und SPNV mit der Ortsgemeinschaft diskutiert und thematisiert werden sollten.

Im Vorgriff auf eine mögliche Planung erscheint die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes hier wenig sinnvoll, da eine Ausübung eines Vorkaufsrechtes nur dann möglich ist, wenn ein Bebauungsplan existiert oder aber eine konkrete Planungsabsicht der Gemeinde vorliegt, die im öffentlichen Interesse steht.

Finanzielle Auswirkungen:

Zurzeit keine.

Anlagen:

1. Antrag der SPD-Fraktion vom 14.05.2010

SPD-Fraktion

im Rat der Gemeinde Rastede

Herrn
Bürgermeister Dieter Decker
Sophienstraße 27

26180 Rastede

Rüdiger Kramer, Vorsitzender
Am Hankhauser Busch 32
26180 Rastede
Tel. 04402/8 11 65
mobil 0170-2380215
e-mail: ruedigerkramer@t-online.de

Rastede, 14.05.2010

Zughalt in Hahn-Lehmden

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Decker,

nachfolgenden Antrag übersenden wir mit der Bitte um Berücksichtigung:

„Die zuständigen Gremien mögen beschließen:

Ziel der Gemeinde Rastede ist es, den Zughalt in Hahn-Lehmden zu reaktivieren. Aus diesem Grunde sind streckennahe Fläche für die Anlage eines Haltepunktes und der dazugehörigen Verkehrserschließung im Flächennutzungsplan aufzunehmen. Gleichzeitig ist darauf hinzuwirken, dass beim Ausbau der Bahnlinie Wilhelmshaven – Oldenburg fahrweg- und signaltechnische betriebliche Anforderungen eines Haltepunktes nicht verbaut werden.

Begründung:

Insoweit wird sich bezogen auf die Begründung zum Antrag der SPD-Fraktion vom 08.05.2008. Bereits damals wiesen wir darauf hin, dass über 3000 Einwohner in Hahn-Lehmden und dessen unmittelbaren Einzugsbereich leben und deren Mobilität durch einen Zughalt erheblich zunehmen dürfte. Profitieren könnten von einem Zughalt auch die Beschäftigten der bereits angesiedelten Gewerbebetriebe. Positive Auswirkungen dürften sich auch für den Bereich der Naherholung ergeben. Insbesondere Fahrradtouristen nutzen Zugverbindungen für ihre Rundfahrten

Auch wenn aus dem nun vorliegenden Gutachten hervorgeht, dass für einen Haltepunkt zurzeit noch zu wenige Aus- und Einsteiger pro Tag vorhanden sein würden, so muss doch weiterhin an diesem Thema gearbeitet werden.

Ein Ziel der Gemeinde Rastede muss es sein, sich nicht die Möglichkeit zu verbauen, einen Zughalt zu errichten. Deshalb sollte – so auch der Gutachter – zumindest eine Flächensicherung durch bauleitplanerische Maßnahmen erfolgen. Insoweit bietet sich der Flächennutzungsplan an.

Mit freundlichen Grüßen



Rüdiger Kramer
Fraktionsvorsitzender



B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2010/161**

freigegeben am 07.10.2010

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Datum: 07.10.2010**Verbesserung der Entsorgungsmöglichkeit von Hundekot; Antrag der FDP-Fraktion****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.10.2010	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	02.11.2010	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

- ohne -

Sach- und Rechtslage:

Die FDP-Fraktion hat mit Datum vom 10.05.2010 den in der Anlage beigefügten Antrag gestellt.

Hierzu ist festzustellen, dass bereits aus einer privaten Initiative heraus eine Entsorgungsmöglichkeit am Kögel-Willms-Platz für Hundekot geschaffen worden war. Diese Einrichtung ist durch Vandalismus zerstört worden.

Auch in der Zeit als eine Entsorgungsmöglichkeit zur Verfügung stand, war keine spürbare Veränderung in der „Nutzung“ des Kögel-Willms-Platzes erkennbar. Dieser Effekt zeigt sich auch in anderen Bereichen, da beispielsweise an Plätzen, an denen Abfallbehälter angebracht sind, trotzdem Müllablagerungen im flächigen Bereich entstehen. Es ist zu bezweifeln, dass diese Entsorgungsmöglichkeit für Hundekot tatsächlich spürbar in Anspruch genommen wird. Erfahrungen in anderen Städten zeigen auf, dass die Verkotung nur mit flankierenden ordnungsrechtlichen Maßnahmen funktioniert.

Im Übrigen wäre der Kögel-Willms-Platz eine Angelegenheit der Residenzort Rastede GmbH.

Diese Ausführung hinsichtlich der Schaffung einer solchen Einrichtung gilt sinngemäß auch für andere Plätze.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Antrag der FDP-Fraktion vom 10.05.2010



FDP-Rastede

An den Bürgermeister der
Gemeinde Rastede
Sophienstr. 27

26180 Rastede

Fraktionsvorsitzende Evelyn Fisbeck
Sophienstr. 6
26180 Rastede

Rastede, 10.05.2010

Betr.: Verbesserung der Entsorgungsmöglichkeit von Hundekot

Sehr geehrter Herr Decker,

die Probleme mit achtlos hinterlassenem Hundekot sind vielerorts, derzeit besonders im Bereich des Kögel-Willms-Platzes ein großes Ärgernis. Werden die „Häufchen“ noch dazu dort liegen gelassen, wo Kinder spielen (sollen), dann stellen sie zudem eine nicht unbedeutende Gesundheitsgefährdung dar. Unappetitlich sind sie allemal!

Zuletzt wurde im Bauausschuss am 26.04. das Problem thematisiert, jedoch kam es am Ende nicht über den Ausdruck der Hoffnung hinaus, „das Problem könnte sich mit einer zunehmenden Belebung von alleine lösen“.

Wenngleich die Liberalen diese Ansicht grundsätzlich teilen, so sehen wir es dennoch als Aufgabe der Gemeinde an, eine problemlose Entsorgung „Tatortnah“ zu ermöglichen. Daher wird beantragt

Einen oder mehrere spezielle Abfallbehälter inklusive Abfallbeutel anzuschaffen und im Bereich des Kögel-Willms-Platzes aufzustellen.

Die Verwaltung sollte dem Bauausschuss hierzu Vorschläge vorlegen. Wir regen ergänzend an, diese erste Aufstellung als Versuch zu verstehen und bei entsprechendem Erfolg weitere Anschaffungen an geeigneten Stellen in Erwägung zu ziehen.

Mit liberalen Grüßen

FDP-Fraktion im Rasteder Gemeinderat

(Evelyn Fisbeck, Vorsitzende)

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

Vorlage-Nr.: 2010/157

freigegeben am 07.10.2010

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 22.09.2010

Aufstellung Bebauungsplan 79 E - Südlich Schlosspark

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.10.2010	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	02.11.2010	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

4. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 79 E – Südlich Schlosspark mit örtlichen Bauvorschriften und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
5. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 26.10.2010 berücksichtigt.
6. Dem Entwurf des Bebauungsplanes 79 E – Südlich Schlosspark nebst Begründung und örtlichen Bauvorschriften sowie Umweltbericht wird zugestimmt.
7. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4a Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinde hatte seinerzeit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 79 A – Südlich Schlosspark (1. Bauabschnitt) zunächst das gesamte Plangebiet zum Gegenstand der ersten Beteiligungsstufe gemacht, um später aufgrund aktueller Nachfrage nach weiteren Baugrundstücken kurzfristig reagieren zu können. Auf die Vorlage 2005/235, die im Verwaltungsausschuss am 13.12.2005 beschlossen wurde, wird Bezug genommen.

Die Gemeinde Rastede hat in jüngster Vergangenheit den Bebauungsplan Nr. 79 C entwickelt. Ein großer Teil der Baugrundstücke wurde innerhalb kurzer Zeit veräußert oder ist reserviert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 E beabsichtigt die Gemeinde Rastede, auf die weiterhin hohe Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser zu reagieren und entsprechend den letzten Bauabschnitt der Gesamtplanung „Südlich des Schlossparks“ zu entwickeln.

Da wie oben bereits beschrieben die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bereits durchgeführt wurde, ist über die seinerzeit eingereichten Stellungnahmen für diesen Planbereich nunmehr abermals abzuwägen. Es wird darauf hingewiesen, dass die damaligen Stellungnahmen aufgrund einer seinerzeit anderen Konzeption (u.a. Sperrung des Loyer Weges) abgegeben wurden und vor dem Hintergrund der daraus veränderten Planung gegenwärtig teilweise sinnfrei erscheinen mögen.

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

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

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Behördenbeteiligung	Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 12.12.05 VA 13.12.05	20.12.05- 10.01.06	N.N.	N.N.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung mit Umweltbericht und Bestandsplan
3. Abwägungsvorschläge zu den im Zuge der frühzeitigen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen

Es gilt die BauNVO 1990

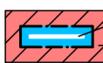
PLANZEICHENERKLÄRUNG

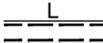
- 1. Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**

0,35 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

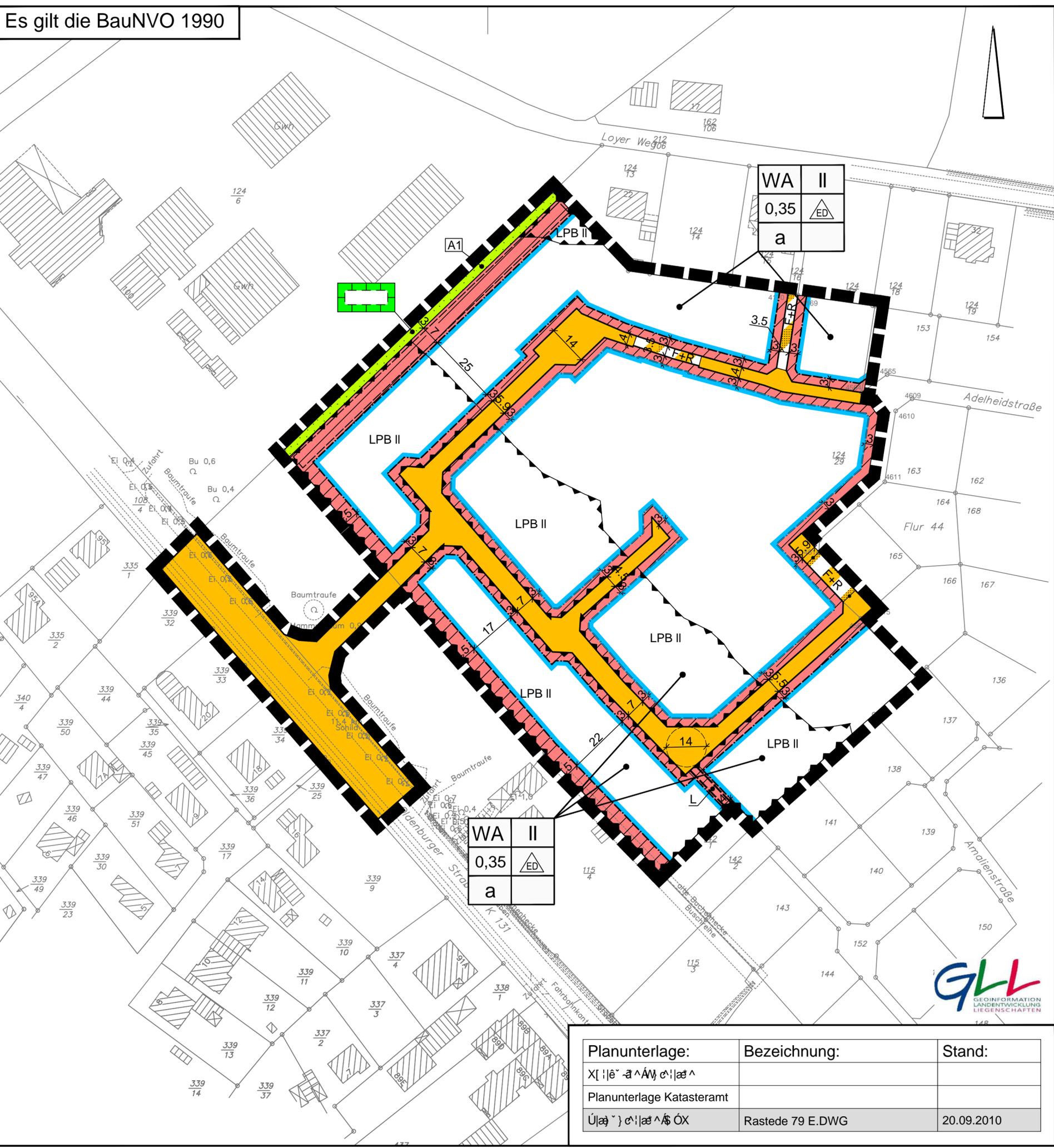
a Abweichende Bauweise

 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche
- 6. Verkehrsflächen**
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- 9. Grünflächen**
 Private Grünfläche
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 15. Sonstige Planzeichen**
 mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde und der Ver- und Entsorgungsträger
 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

LPB II Lärmpegelbereich

 nichtüberbaubare Flächen mit Nutzungseinschränkungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 9)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
X[ê~ -ã^AM, c æ^		
Planunterlage Katasteramt		
Ú æ~ } c æ^ Æ ÖX	Rastede 79 E.DWG	20.09.2010



Textliche Festsetzungen

- In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 400 qm eine Wohneinheit zulässig.
- Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA) um bis zu 30% zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
- In den Baugebieten gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA festgesetzt, daß Gebäudelängen bis maximal 25 m zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig.
- Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, daß die Gebäudehöhe in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) maximal 9,50 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Fahrbahnrand.
- 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.
- 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 II: erf. R_{w,res} = 30 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
erf. R_{w,res} = 30 dB für Büro- und Sozialräume

- Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 20 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A 1 ist eine Wallhecke anzulegen. Der Wall ist mit einer Breite von 2 m am Wallfuß und einer Kronenbreite von 0,8 m anzulegen. Beidseitig des Walls sind auf je 0,5 m Mulden anzulegen. Die Bepflanzung erfolgt einreihig mit Stieleiche, Birke, Eberesche in der Baumschicht (Pflanzabstand 20 m) und Hartriegel, Faulbaum, Heckenkirsche, Schwarzer Holunder, Felsenbirne, Hasel in der Strauchschicht.
- 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.

Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 und 3 ist identisch mit den im festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 E festgesetzten allgemeinen Wohngebieten.
- Dachform und Dachneigung**
Hauptgebäude sind mit symmetrischen geneigten Dächern zu errichten. Die Dachneigung muss mindestens 20° und darf höchstens 50° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind
 - untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO,
 - Wintergärten,
 - an der Traufseite eines Wohngebäudes errichtete Friesengiebel (Frontspieße) und Zwerggiebel mit einer Dachneigung vom maximal 68°, sofern deren Firsthöhe sich dem Hauptdach unterordnet und die Giebelbreite geringer als 50 % der Länge des Wohngebäudes ist,
 Pultdächer mit einer Mindestneigung von 25° sind zulässig.
- Dachaufbauten/Dachausbauten**
Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden. Ihre Gesamtlänge darf – gemessen an der breitesten Stelle - 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muß mindestens 1,50 m betragen.
- Oberirdische Freileitungen**
Gemäß § 56 Nr. 4 NBauO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

Hinweise

- 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.
- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsderzernat direkt.
- Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, insbesondere die Maßnahmen zum Baumschutz und zum Wurzelraumschutz, ist zu beachten.

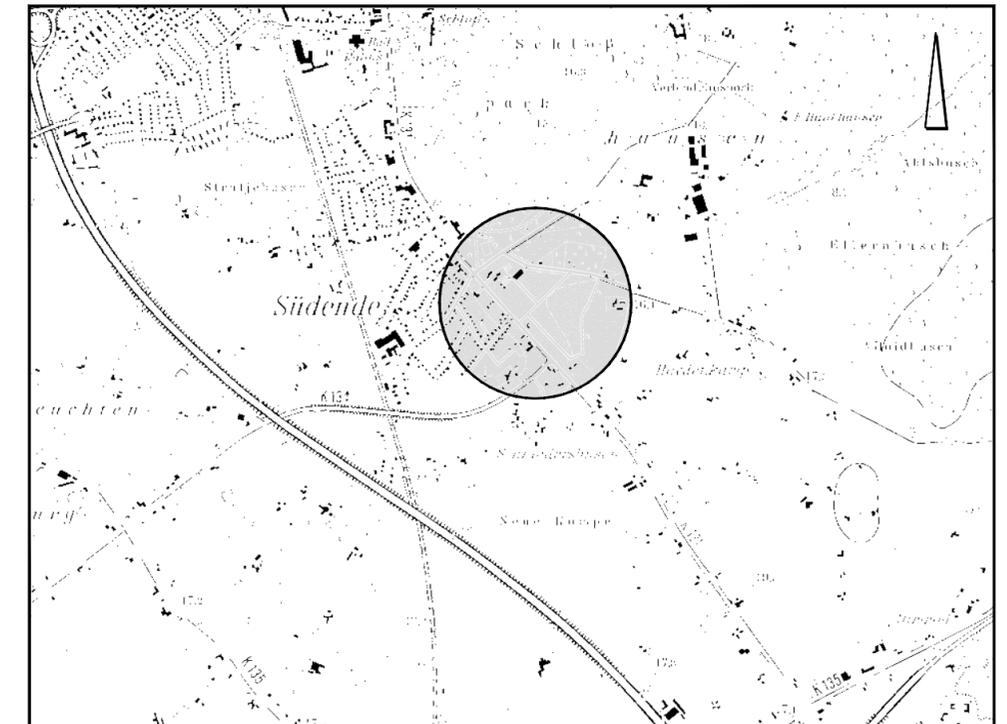
Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 79 E

ÄÜ>ä|&@^•Ä&@ [••] æ\•Ä

{ äÄ|d&@ } Äæ c| !•&@æ^ } Äæ@hÄî ÄüÄ } äÄü Äæ!
pÄä!•é&@ ä&@ } Äæ [!ä] *



ä!•æ@]|æ Ä ÄÄÄ ÄÄÄ

04. Oktober 2010

M 1 : 1.000

	NWP	ÄÜ ä] ••^•Ä •&@æÄ p	ÄÜ^•Ä •&@æÄ!Äæ* (æ@Äü ä] •Ä) äÄ [!•&@)*
		ÄÜ&@!•^Ä	ÄÜ FGFÄü ä^) ä!*
		ÄÜ •æ&@ÄîÄ	ÄÜ EG Äü ä^) ä!*
		ÄÜ^ Ä+) Äü FÄü FÄü	ÄÜ^ ÄæÄü FÄü FÄü
		ÄÜ(äÄä]^Ä)] Äü Ä	

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 79 E

„Südlich des Schlossparks“

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Entwurf

September 2010



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
www.nwp-ol.de



Teil I der Begründung: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1. Einleitung	1
1.0 Vorbemerkung	1
1.1 Anlass der Planung	1
1.2 Rechtsgrundlagen	1
1.3 Geltungsbereich der Planung	1
1.4 Beschreibung des Plangebietes	2
1.5 Planungsrahmenbedingungen	2
2. Ziele und Zwecke der Planung	3
2.1 Städtebauliches Konzept, Erschließungskonzept, Grünkonzept	3
3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	4
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	4
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	5
3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	6
3.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	7
3.2 Relevante Abwägungsbelange	7
3.2.1 Grundsätze der Raumordnung	7
3.2.2 Ergebnisse der Umweltprüfung	7
3.2.3 Immissionsschutzrechtliche Belange	7
3.2.4 Verkehrliche Belange	10
3.2.5 Belange der Oberflächenentwässerung	11
3.2.6 Belange des Kinderspiels	11
3.2.7 Belange des Denkmalschutzes	12
3.2.8 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen	12
3.2.9 Kampfmittelbeseitigung	13
4. Inhalte der Festsetzungen	13
4.1 Art der baulichen Nutzung	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung	13
4.3 Sonstige Festsetzungen	14
4.4 Örtliche Bauvorschriften	14
5. Ergänzende Angaben	16
5.1 Daten zum Verfahrensablauf	16
5.2 Städtebauliche Flächenbilanz	16



Teil II der Begründung: Umweltbericht	17
1 Einleitung	17
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	17
1.2 Ziele des Umweltschutzes	17
1.2.1 Ziele des Artenschutzes	17
1.2.2 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes	18
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	21
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	21
2.1.2 Boden	21
2.1.3 Wasser	21
2.1.4 Luft	22
2.1.5 Klima	22
2.1.6 Landschaft	22
2.1.7 Mensch	22
2.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter	23
2.1.9 Wechselwirkungen	23
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	23
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	24
2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	24
2.3.2 Boden	24
2.3.3 Wasser	24
2.3.4 Luft	24
2.3.5 Klima	24
2.3.6 Landschaft	25
2.3.7 Mensch	25
2.3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter	25
2.3.9 Wechselwirkungen	26
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	26
2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	26
2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	27
2.4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
3 Zusätzliche Angaben	28
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten	28
3.1.1 Verwendete Verfahren	28
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	29
3.2 Maßnahmen zur Überwachung	29
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	29



TEIL I DER BEGRÜNDUNG: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Einleitung

1.0 Vorbemerkung

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes aus den Jahren 2005/2006 umfasste die Gesamtplanung „Südlich des Schlossparks“ (Bebauungsplanvorentwurf Nr. 79), von der Buchenstraße im Osten bis zu dem Betrieb für Pflanzenhandel im Nordwesten. Für diesen Bereich wurden die Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt. Seitdem wird das Planverfahren sukzessive für einzelne Bauabschnitte fortgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 79 E stellt den vierten und letzten Bauabschnitt des Gesamtgebietes dar. Für die übrigen Teilbereiche liegen bereits die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 79 A, Nr. 79 B und Nr. 79 C vor.

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Rastede hat in jüngster Vergangenheit den Bebauungsplan Nr. 79 C entwickelt. Ein großer Teil der Baugrundstücke wurde innerhalb kurzer Zeit veräußert oder ist reserviert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 E beabsichtigt die Gemeinde Rastede, auf die weiterhin hohe Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser zu reagieren und entsprechend den letzten Bauabschnitt der Gesamtplanung „Südlich des Schlossparks“ zu entwickeln.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 79 E sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) und die Niedersächsische Bauordnung (NBauO), jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 79 E liegt südöstlich des Hauptortes Rastede und umfasst den nordwestlichen Rand der Gesamtplanung „Südlich des Schlossparks“. Der Geltungsbereich liegt unmittelbar südöstlich des bestehenden Pflanzenhandels.

Der Geltungsbereich wird im Norden und Südosten durch den Bebauungsplan Nr. 79 B bzw. durch die rückwärtigen privaten Grundstücksgrenzen dieses Bebauungsplanes gebildet. Im Osten grenzt der Be-



bauungsplan Nr. 79 C an den Geltungsbereich an. In westlicher Richtung grenzen die Freiflächen des Betriebes für Pflanzenhandel an.

Der genaue Geltungsbereich und die Lage innerhalb des Gemeindegebietes ergeben sich aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen liegen derzeit überwiegend brach, die Flächen wurden früher für die Pflanzenzucht (Baumschule) genutzt. Einige Strukturen, die nutzungsbedingt vorhanden waren wie Nadelbaumreihen und ein Bewässerungsteich, sind mittlerweile entfernt bzw. verfüllt worden. Nördlich und östlich grenzt das in Realisierung befindliche Baugebiet „Südlich des Schlossparks“ der Bebauungspläne Nr. 79 B und Nr. 79 C an das Plangebiet an.

Die vom südwestlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes tangierte Oldenburger Straße führt in Richtung Süden nach Oldenburg und in Richtung Norden zur Ortsmitte von Rastede. Die Baugebiete Nr. 79 A, B (südlicher Teil) und Nr. 79 C werden über den Kreisverkehrsplatz an der Oldenburger Straße (K 131) erschlossen.

In der weiteren Umgebung des Plangebietes liegen mehrere landwirtschaftliche Hofstellen (s. Kap. 3.2.3).

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RROP)

Die Gemeinde Rastede ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ dargestellt. Für das Plangebiet stellt das RROP ein Vorsorgegebiet für Erholung und ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotentials dar.

Flächennutzungsplan

In der 33. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede wurde der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die 33. Änderung ist mit Verfügung vom 23.06.2006 durch den Landkreis Ammerland genehmigt worden. Auf Basis dieser Darstellung ist der Bebauungsplan Nr. 79 E mit der geplanten Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten entwickelbar.

Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen

Nördlich und südöstlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 79 B, östlich der Bebauungsplan Nr. 79 C, jeweils mit der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten an den Geltungsbereich an. Am östlichen Rand tangiert dieser Bebauungsplan Nr. 79 E den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 79 C und überplant eine festgesetzte Verkehrsfläche.

Weiter östlich befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 79 A. Er weist ebenfalls allgemeine Wohngebiete aus. Für das Mischgebiet an der Oldenburger Straße, südöstlich des Plangebietes besteht der Bebauungsplan Nr. 79 D.

Relevante Fachplanungen z.B. Planfeststellungen

Relevante Fachplanungen sind nicht vorhanden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 79 E stellt einen vierten und letzten Bauabschnitt der Gesamtplanung „Südlich des Schloßparks“ dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 E sollen weitere verbindliche Baurechte für Einfamilienhäuser geschaffen und damit die weiterhin hohe Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken bedient werden. Zur Zeit stehen im Hauptort Rastede nur noch wenige attraktive Wohngrundstücke auf dem Markt zur Verfügung. Die bisherigen drei Bauabschnitte sind zum großen Teil bereits verkauft oder reserviert. Insgesamt stellt damit die Entwicklung des Plangebietes Nr. 79 E eine an die Nachfrage angepasste Weiterentwicklung der Gesamtplanung dar. Die Gesamtplanung wurde bereits durch die 33. Flächennutzungsplanung in ihren Grundzügen planungsrechtlich vorbereitet.

Aufgrund seiner zentralen Lage und guten Erschließungsmöglichkeiten eignet sich das Plangebiet besonders für die Entwicklung eines Wohngebietes. Das Plangebiet liegt einerseits am Ortseingang in einer Entfernung von nur ca. einem Kilometer vom Ortszentrum mit zahlreichen Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten entfernt. Andererseits schließt nördlich freie Landschaft mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten an. Innerhalb des Plangebietes soll ein Angebot für hochwertiges Wohnen geschaffen werden.

In den letzten Jahren hat sich in der Gemeinde gezeigt, dass eine Angebotsplanung - durch die Aufstellung von Bebauungsplänen für Allgemeine Wohngebiete – auch in einem kurzem Zeitraum zu Einwohnerzuwachsen durch Wanderungsgewinne führt. Die in der Vergangenheit ausgewiesenen Wohnbaugebiete waren alle in kurzer Zeit vollständig belegt, entsprechend hatte die Gemeinde in den letzten Jahren Einwohnerzuwächse zu verzeichnen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Rastede besonders um qualitativ hochwertige Baugebiete bemüht ist. Insofern wird mit der Schaffung der Baurechte auch das städtebauliche Ziel verfolgt, Einwohnerverlusten und daraus resultierenden negativen Folgen wie Verlust an Kaufkraft, Verlust von Steuereinnahmen, geringe Auslastung der Infrastruktureinrichtungen etc. entgegen zu wirken. Es wird auch für die Zukunft davon ausgegangen, dass neue hochwertige Baugebiete von der Bevölkerung angenommen werden.

2.1 Städtebauliches Konzept, Erschließungskonzept, Grünkonzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 E stellt den letzten Bauabschnitt der Gesamtplanung „Südlich des Schlossparks“ dar und ist daher auch im städtebaulichen Gesamtkontext zu betrachten. Im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde ein städtebauliches Gestaltungskonzept er-

stellt.¹ Gegenstand dieses Konzeptes war die Gesamtplanung. Die Haupteerschließung des Gesamtgebietes erfolgt über den Kreisverkehrsplatz an der Oldenburger Straße (K 131), die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 79 E über eine separate Erschließungsstraße über die Oldenburger Straße (K 131). Der Kreisverkehrsplatz ist zwischenzeitlich bereits hergestellt worden. Die interne Erschließung des Gesamtgebietes wird überwiegend über überschaubare Erschließungsringe und kleine Stichstraßenlösungen hergestellt.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 79 E umfasst die zentrale Erschließungsstraße und drei separate Erschließungsstraßen. Die Verbindungen zu den östlich und nördlich angrenzenden Bauabschnitten zwei und drei wird über Fuß- und Radwege hergestellt. Das städtebauliche Gestaltungskonzept aus dem Jahr 2008 wurde im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 79 E überarbeitet, in dem die Grundstücksgrößen teilweise verkleinert wurden. Im Zuge der Realisierung der vorherigen Bauabschnitte hatte sich gezeigt, dass insbesondere eine Nachfrage nach kleineren Baugrundstücken besteht. Die Grundstücke weisen jetzt Größen zwischen 500 qm und 900 qm auf. Außerdem wurde die Lage der Hauptzufahrt in Richtung Nordwesten verschoben, um die bestehenden Laubbäume (überwiegend Eichen) erhalten zu können.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, sind gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt worden.

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde bereits Ende 2005/ Anfang 2006 für die Gesamtplanung „Südlich des Schlossparks“ durchgeführt. Die wesentlichen abwägungsrelevanten Stellungnahmen werden nachstehend soweit sie für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes relevant sind, verkürzt wiedergegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zahlreiche Stellungnahmen eingegangen, die die im damaligen Bebauungsplanvorentwurf vorgesehene Sperrung des Loyer Weges und der Buchenstraße thematisierten. Die Gemeinde Rastede hat das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 im Anschluss an das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geteilt und zunächst für den östlichen Teil des Plangebietes den Bebauungsplan Nr. 79 A aufgestellt. Dieses Planverfahren ist mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Rastede am 07.07.2006 rechtskräftig abgeschlossen worden. Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A war auch die zukünftige Funktion des Loyer Weges und der Buchenstrasse. Die politischen Gremien der Gemeinde haben dazu abgewogen, dass die Buchenstraße im Bereich der Einmündung in den Loyer Weg für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt wird. Für den Loyer Weg hingegen wurden keine Veränderungen

¹ Gemeinde Rastede: Städtebauliches Gestaltungskonzept Plangebiet „Südlich des Schlossparks“, NWP Planungsgesellschaft mbH, Variante 6, Mai 2008

in der Verkehrsführung beschlossen. Das Konzept war Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A und ist auf dessen Grundlage hinsichtlich der Schließung der Buchenstraße zwischenzeitlich umgesetzt worden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 E ergeben sich keine Änderungen für das bisherige Abwägungsergebnis.

Es wurde außerdem angeregt, eine zweigeschossige Bebauung für Altenwohnungen/Mietwohnungen für junge Familien und den gehobenen Bedarf zur Auflockerung der Bebauung vorzusehen. Der Anregung wird teilweise nachgekommen. Zulässig ist eine zweigeschossige Bauweise. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die aktuell am Markt nachgefragten Bauformen für Einfamilienhäuser (z.B. Typ Toskana-Villa) errichten zu können. Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude wird dabei jedoch nicht verändert, so dass das ursprünglich angestrebte städtebauliche Gesamtbild beibehalten wird. Durch die Zulassung des zweiten Vollgeschosses werden lediglich die Ausnutzungsmöglichkeiten oberhalb des Erdgeschosses erhöht. Das Plangebiet soll jedoch nicht dem Mietwohnungsbau zur Verfügung gestellt werden, da die Gemeinde mit dem Baugebiet gerade auch eine Förderung des Wohneigentums verfolgt. Diesem Teil der Anregungen wird daher nicht nachgekommen. Altenwohneinrichtungen sind auf die unmittelbare Nähe zu wesentlichen Versorgungsinfrastruktureinrichtungen angewiesen. Daher verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Altenwohneinrichtungen unmittelbar im Zentrum des Hauptortes in vorhandenen Baulücken anzusiedeln. Zudem besteht gegenwärtig innerhalb der Gemeinde Rastede, nicht zuletzt vor dem Hintergrund der in der Nachbarschaft der Sozialstation geschaffenen ca. 19 Alteenwohneinheiten, kein weiterer Bedarf. Auch diesem Teil der Anregung wird daher nicht nachgekommen.

Außerdem wurde vorgeschlagen, zum Schutz des Waldrandes die Parkstraße herabzustufen und ausgehend vom Kreisverkehrsplatz eine neue Trasse durch das Plangebiet in Richtung Norden zu planen. Der Anregung wurde nicht nachgekommen. Die Schaffung einer neuen Verkehrsstrasse durch das Plangebiet ist städtebaulich nicht sinnvoll. Das Plangebiet soll gerade vom Durchgangsverkehr befreit werden und als hochwertiges Wohngebiet entwickelt werden. Eine neue Trasse ist auch nicht erforderlich, da die vorhandenen Straßen leistungsfähig genug sind, um den Verkehr aufzunehmen. Dieses trifft auch auf die Parkstraße zu. Die Verkehrsbelastungen auf der Parkstraße sind dabei nicht so hoch, dass eine Schädigung des Waldrandes des Schlossparks zu befürchten ist.

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde ebenfalls bereits Ende 2005/ Anfang 2006 für die Gesamtplanung „Südlich des Schlossparks“ durchgeführt. Die wesentlichen abwägungsrelevanten Stellungnahmen werden nachstehend - soweit für den Bebauungsplan Nr. 79 E relevant - verkürzt wiedergegeben.

Der Landkreis Ammerland und das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt haben eine Überprüfung angeregt, ob die benachbarten Gewerbebetriebe durch Schallschutzmaßnahmen vor einem Verdrängen durch die „heranrückende Wohnbebauung“ geschützt werden müssen. Konflikte werden von der Gemeinde Rastede nicht gesehen. An den Betrieb der „Baumschule Wilfried Müller“ grenzt das in der Realisierung befindliche Bebauungsplangebiet Nr. 79 A an. Für dieses Plangebiet wurden im zwischenzeitlich abgeschlossenen Planverfahren auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens keine Konflikte zwischen dem Betrieb und der geplanten Wohnbebauung festgestellt. Die im Gutachten vorgeschlagenen

Maßnahmen zur Einkapselung der Lärmquelle wurden zwischenzeitlich umgesetzt. Insofern kann auch für das weiter entfernte Plangebiet Nr. 79 C von einer Konfliktfreiheit ausgegangen werden. Hinsichtlich des westlich an das Plangebiet angrenzenden Betriebes „Vorwerk Pflanzenhandel GmbH“ ist der Gutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass die relevanten Orientierungswerte innerhalb des Plangebietes durch den Betrieb eingehalten werden und somit keine erheblichen Belästigungen durch Geräuschimmissionen zu erwarten sind.

Der Landkreis Ammerland hat zudem darauf hingewiesen, dass bei der neu anzulegenden Wallhecke ein Schutzstreifen fehlt. Dem Hinweis wird insoweit nachgekommen, als dass südöstlich der Wallhecke ein 7 m breiter Streifen mit Nutzungsbeschränkungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 9 als nicht überbaubare Fläche festgesetzt wird.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat in Frage gestellt, ob dem Freiraumschutz ausreichend Rechnung getragen wurde. Konflikte werden von der Gemeinde Rastede nicht gesehen. Die Verkehrskonzeption wurde überarbeitet. Diese Überarbeitung machte auch eine Ergänzung des Schallgutachtens erforderlich. Die nun im Bebauungsplan umgesetzte Erschließungsvariante 10 sieht neben der Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf der Oldenburger Straße vom Ortsschild bis zur Kreuzung Oldenburger Straße/Buchenstraße von 80 km/h auf 50 km/h eine Sperrung der Buchenstraße für den Durchgangsverkehr vor. Die Fahrgeschwindigkeit des verbleibenden Anliegerverkehrs auf der Buchenstraße wurde dabei mit 30 km/h in Ansatz gebracht. Der Loyer Weg bleibt für den Durchgangsverkehr geöffnet und wird mit 50 km/h berücksichtigt. Unter diesen Randbedingungen sind die Schallgutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass nur geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte durch die Oldenburger Straße am südlichen Rand der Allgemeinen Wohngebieten zur Tag- und Nachtzeit zu erwarten sind. Diese Überschreibungsbereiche werden als nicht überbaubare Flächen festgesetzt. Die Gutachter haben den Lärmpegelbereich II für den südwestlichen Teil des Plangebietes ermittelt. Er wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II werden bereits durch die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllt. Mit den in dieser Variante 10 getroffenen Maßnahmen wird eine nachhaltige Reduzierung der Verkehrslärmbelastung im gesamten Plangebiet und damit die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes mit vergleichsweise geringem Aufwand erzielt.

Der Landkreis Ammerland und das Polizeikommissariat Westerstede haben eine Radwegführung auf der Ostseite der K 131 angeregt. Der Anregung wird nachgekommen. Ein Fuß- und Radweg ist auf der Ostseite beabsichtigt.

Weitere Stellungnahmen sind zu Versorgungsleitungen und zur ÖPNV Anbindung eingegangen. Sie hatten allerdings keinen abwägungsrelevanten Charakter.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Ergebnisse der Beteiligung werden im weiteren Verfahren in diese Begründung eingearbeitet.

3.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Ergebnisse der Beteiligung werden im weiteren Verfahren in diese Begründung eingearbeitet.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Grundsätze der Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 stellt für das Plangebiet ein Vorsorgegebiet für Erholung dar. Die Flächen standen in der Vergangenheit für Erholungssuchende allerdings auch nur eingeschränkt zur Verfügung. Ein großer Teil der Flächen war durch die Gärtnerei und den Betrieb für Pflanzenhandel genutzt, so dass diese Flächen nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung standen. Auch wichtige Wander- und Fahrradwege sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. In Anbetracht der Großflächigkeit des Vorsorgegebietes einerseits und der Randlage des Plangebietes im Vorsorgegebiet andererseits 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.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises ist das Plangebiet auch als ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotentials dargestellt. Die Gemeinde Rastede gewichtet in der gemeindlichen Abwägung die Entwicklung des Baugebietes höher als die Belange der Landwirtschaft. Dabei wird in die Abwägung eingestellt, dass die Abgabe der Flächen auf Freiwilligkeit basiert, so dass wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden. Auch aufgrund der Großflächigkeit der Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft wird die Baugebietsentwicklung stärker gewichtet als der Belang der Landwirtschaft.

3.2.2 Ergebnisse der Umweltprüfung

Die Gemeinde Rastede stellt den Bebauungsplan Nr. 79 E auf, um frei werdende Gartenbauflächen einer neuen Nutzung zuführen zu können. Hier ist ein Wohngebiet geplant. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,2 ha.

Die gartenbauliche Nutzung wurde mittlerweile aufgegeben, es hat sich eine verbuschende Gras- und Staudenflur entwickelt. Im Norden und Osten ist das Plangebiet von neuen Wohngebieten umgeben (Realisierung der Bebauungspläne Nr. 79 B und 79 C). An der Oldenburger Straße stehen alte Eichen.

Die Auswirkungen der Planung bestehen vorwiegend im Verlust des Biotopverbundpotentials und in der Ermöglichung einer Neuversiegelung (ca. 1,2 ha).

Zur Vermeidung und Verringerung von erheblichen Umweltauswirkungen wird die Oberflächenentwässerung durch eine offene Regenrückhaltung geregelt. Als Ausgleich wird am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs eine Wallhecke neu angelegt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs im Kompensationsflächenpool Ipweger Moor ausgeglichen.

Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

3.2.3 Immissionsschutzrechtliche Belange

3.2.3.1 Geruchsmissionen

In der Umgebung des Plangebietes bzw. der Teilbereiche befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe. Zur Beurteilung der Geruchsmissionen innerhalb des Plangebietes wurde daher ein Geruchsgutachten für das Gesamtgebiet „Südlich des Schlossparks“ erstellt.² Im Rahmen des geruchstechnischen Berichtes wurden vier landwirtschaftliche Betriebe nördlich bzw. nordöstlich des Plangebietes, ein landwirtschaftlicher Betrieb südwestlich des Plangebietes am Borbecker Weg und ein landwirtschaftlicher Betrieb südlich des Plangebietes an der Oldenburger Straße betrachtet.

Die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsmissionen erfolgte auf Basis der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL). Die GIRL legt für ein Wohn- und Mischgebiet einen Immissionswert von 0,10 fest. Der Immissionswert von 0,10 entspricht einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 10 % der Jahresstunden.

Es wurden keine olfaktometrischen Messungen zur Bestimmung der Geruchsemissionen vorgenommen, sondern auf Untersuchungen von Oldenburg zu den Geruchsemissionen verschiedener Stallsysteme der Schweine-, Rinder- und Hühnerhaltung zurückgegriffen. Aus den ermittelten Emissionen der vorhandenen Tierbestände wurde mit Hilfe der Ausbreitungsberechnung die bestehende Geruchsmissionssituation im Plangebiet berechnet. Die Gutachter sind dabei zu dem Ergebnis gekommen, dass der maßgebliche Immissionswert von 0,10 – entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 10 % der Jahresstunden – im gesamten Plangebiet sicher eingehalten wird. Aus geruchstechnischer Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Geruchsemissionen aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Übergang zum Außenbereich als standorttypisch anzusehen. Sie sind von den Bewohnern hinzunehmen.

3.2.3.2 Lärmmissionen

Auf das Plangebiet wirken sowohl Straßenverkehrslärm als auch Gewerbelärm durch die südöstlich befindliche Gärtnerei (Baumschule) und den westlich angrenzenden Pflanzenhandel ein. Zur Beurtei-

² Zech Ingenieurgesellschaft: Geruchstechnischer Bericht Nr. LG 2450.1/01: Über die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsmissionssituation im Bereich des Bebauungsplangebietes „Hankhausen – südlich Schloßpark“ in Rastede, Ortsteil Hankhausen; Januar 2005

lung der Lärmimmissionen im Plangebiet wurde für das Gesamtgebiet „Südlich des Schlossparks“ eine schalltechnische Untersuchung beauftragt.³ Die Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben.

Der Beurteilung der ermittelten Lärmimmissionen liegen die DIN 18005 und die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zugrunde. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete betragen 55 dB(A) tags und 45 bzw. 40 dB(A) nachts. Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere Wert für Gewerbelärm gelten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV betragen für Wohngebiete 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Straßenverkehrslärm

Die Schallgutachter haben bei ihren Berechnungen sämtliche innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes gelegenen Straßen berücksichtigt. Dazu gehören die südwestlich des Plangebietes gelegene Oldenburger Straße (K 131), der südwestlich gelegene Borbecker Weg (K 134), die nordwestlich befindliche Parkstraße, die östlich gelegene Buchenstraße und der nördlich befindliche Loyer Weg. Aufgrund der nicht hinreichend gesicherten Eingangsdaten bei der Erhebung der Verkehrsstärken wurde eine Langzeitimmissionsmessung an der Oldenburger Straße vom Schallgutachter durchgeführt.

Die Lärmberechnung basiert außerdem auf einer Verkehrsuntersuchung.⁴ Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden Verkehrszählungen an den angrenzenden Straßen durchgeführt. Die Zählungen wurden außerdem durch Verkehrsbefragungen ergänzt⁵, die im wesentlichen die Ergebnisse der Zählungen bestätigten. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung und dem darauf basierenden Lärmschutzgutachten wurden verschiedene Szenarien für eine zukünftige Verkehrsführung und Erschließung erarbeitet. Ziel der Szenarien war die nachhaltige Reduzierung der Verkehrsgeräusche im gesamten Plangebiet.

Die allen Bebauungsplänen „Südlich des Schlossparks“ umgesetzte Variante 10 sieht neben der Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf der Oldenburger Straße vom Ortsschild bis zur Kreuzung Oldenburger Straße/Buchenstraße von 80 km/h auf 50 km/h eine Sperrung der Buchenstraße für den Durchgangsverkehr vor. Die Fahrgeschwindigkeit des verbleibenden Anliegerverkehrs auf der Buchenstraße wurde dabei mit 30 km/h in Ansatz gebracht. Der Loyer Weg bleibt für den Durchgangsverkehr geöffnet und wird mit 50 km/h berücksichtigt. Unter diesen Randbedingungen der Variante 10 sind die Schallgutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass eine nachhaltige Reduzierung der Verkehrslärmbelastung im gesamten Plangebiet und damit die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes mit vergleichsweise geringem Aufwand erzielt werden kann. Für das Plangebiet haben die Schallgutachter nur geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte durch die Oldenburger Straße am südlichen Rand der Allgemeinen Wohngebieten zur Tag- und Nachtzeit festgestellt. Diese Überschreibungsbereiche betreffen die nicht überbaubaren Flächen am südlichen Rand. Die Gutachter haben den Lärmpegelbereich II für den südwestlichen Teil des Plangebietes ermittelt. Er wird entsprechend im Bebauungs-

³ 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

⁴ Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm & Tjardes GbR: Gemeinde Rastede: Verkehrsuntersuchung zum B-Plan 79, November 2005, Ergänzungen Januar 2006

⁵ Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm & Tjardes GbR: Verkehrsbefragung am 12.01.2006

plan festgesetzt. Die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II werden bereits durch die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllt.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat darauf hingewiesen, dass aus dem Plangebiet keine Ansprüche wegen der von den Kreisstraßen 131 und 134 ausgehenden Emissionen gestellt werden können.

Gewerbelärm

An der Oldenburger Straße befindet sich eine Baumschule/Gärtnerei. Für die überschlägige Berechnung der gewerblichen Geräuschemissionen wurde für die Tageszeit ein mittlerer flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A)/qm in Ansatz gebracht. Außerdem wurde eine genaue Überprüfung der vorhandenen Emissionen des Gartenbaubetriebes durchgeführt und ein Immissionsraster erstellt.⁶ Die genaue Überprüfung ergab, dass nachts durch den Betrieb eines Kühlaggregats für das Kühlhaus in einem Abstand von ca. 17 m der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 überschritten wird. Der Überschreitungsbereich liegt deutlich außerhalb dieses Bebauungsplanes Nr. 79 E. Aufgrund dieser Überschreitung im angrenzenden Bebauungsplan sollte eine Kapselung des Kühlaggregats erfolgen. Diese Maßnahme wurde zwischenzeitlich realisiert.

Westlich an das Plangebiet grenzt der Betrieb „Vorwerk Pflanzenhandel GmbH“ an den Geltungsbereich an. Die Gutachter haben bei ihrer überschlägigen Berechnung einen mittleren flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A)/ qm zur Tagzeit in Ansatz gebracht. Der charakteristische flächenbezogene Schallleistungspegel wird den Eigenschaften eingeschränkter Gewerbegebiete gerecht. In der Nachtzeit werden keine gewerblichen Emissionen erwartet. Die Gutachter sind bei ihrer orientierenden Schallimmissionsberechnung für den Pflanzenhandelsbetrieb zu dem Ergebnis gekommen, dass die relevanten Orientierungswerte innerhalb des Plangebietes durch den Betrieb eingehalten werden bzw. deutlich unterschritten werden und somit keine erheblichen Belästigungen durch Geräuschemissionen zu erwarten sind.

Damit wird den Belangen des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen.

3.2.4 Verkehrliche Belange

Im Rahmen eines städtebaulichen Gestaltungskonzeptes wurde auch ein Erschließungskonzept für das Gesamtgebiet ausgearbeitet⁷ und im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 79 E aktualisiert. Das im städtebaulichen Gesamtkonzept ausgearbeitete Erschließungskonzept wurde im wesentlichen in die bisherigen Bebauungspläne übernommen und auch in diesen Bebauungsplan Nr. 79 E eingearbeitet. Die Erschließung dieses Bebauungsplanes Nr. 79 E erfolgt demnach über die Oldenburger Straße (K 131). Die Erschließungsstraße wurde im Rahmen der Überarbeitung um einige Meter in nordwestliche verschoben, um die bestehenden Laubbäume (überwiegend Eichen) erhalten zu können. Von der Erschließungsstraße zweigen drei Erschließungsstiche zur internen Erschließung des Plange-

⁶ ted; technologie, entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Ergänzungen zur schalltechnischen Untersuchung Januar 2006

⁷ Gemeinde Rastede: Städtebauliches Gestaltungskonzept Plangebiet „Südlich des Schlossparks“, NWP Planungsgesellschaft mbH, Variante 6, Mai 2008



bietes ab. Die beiden östlichen Stiche münden in kleinen Wendenanlagen. Der westliche Stich wird am Ende auf 14 m aufgeweitet, so dass sich hier eine kleine Platzsituation ergibt. Der nördliche Rand dieses Bebauungsplanes wird über eine Verlängerung der Adelheidstraße bzw. über den Bebauungsplan Nr. 79 C erschlossen.

Die Erschließungsstraßen dieses Plangebietes werden mit den Erschließungsstraßen der angrenzenden Bauabschnitte über Fuß- und Radwege verbunden. Damit werden die Verkehre innerhalb des Plangebietes verringert und die Grundstücke auf kürzestem Wege von den äußeren Anschlüssen erreicht. Am östlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 79 E wird ein schmaler Streifen des Bebauungsplanes Nr. 79 C überplant. Hier war bislang eine Verkehrsfläche zur Erschließung eines im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 79 C gelegenen Grundstückes festgesetzt. Dieses Grundstück wird jetzt über den geplanten Erschließungstich dieses Bebauungsplanes Nr. 79 E erreicht, so dass die im Bebauungsplan Nr. 79 C festgesetzte Verkehrsfläche entbehrlich wird und als Fuß- und Radweg überplant werden kann.

Die Haupteerschließung des Gesamtgebietes „Südlich des Schlossparks“ erfolgt über den zwischenzeitlich hergestellten Kreisverkehrsplatz an der Oldenburger Straße (K 131). Östlich der K 131 ist derzeit ein Fuß- und Radwege geplant. Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A war auch die zukünftige Funktion des Loyer Weges und der Buchenstrasse. Die politischen Gremien der Gemeinde haben dazu abgewogen, dass die Buchenstraße im Bereich der Einmündung in den Loyer Weg für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt wird. Für den Loyer Weg hingegen wurden keine Veränderungen in der Verkehrsführung beschlossen. Das Konzept war Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A und ist auf dessen Grundlage hinsichtlich der Schließung der Buchenstraße zwischenzeitlich umgesetzt worden.

Die nächstgelegene Haltestelle zum Planungsgebiet ist die Haltestelle Hankhausen „Buchenstraße“. Die Haltestelle liegt an der Oldenburger Straße ca. 350 m südöstlich zur Einmündung des Borbecker Weges. Diese Haltestelle wird durch die Linie 340 bedient, die Linie verkehrt regelmäßig zwischen Oldenburg und Jaderberg.

3.2.5 Belange der Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung wurde bereits ein Konzept auf Basis der Gesamtplanung „Südlich des Schlossparks“ erarbeitet.⁸ Das Konzept sieht die Entwässerung über die Einleitung in ein Regenwasserrückhaltebecken vor. Die hierfür erforderliche Fläche beträgt ca. 4.500 qm bzw. das Speichervolumen ca. 3.100 m³. Östlich der Buchenstraße ist dazu eine entsprechende Fläche für die Wasserwirtschaft vorgesehen und im Bebauungsplan Nr. 79 A planungsrechtlich abgesichert. Das Regenrückhaltebecken, das zwischenzeitlich bereits realisiert wurde, entwässert in einen östlich gelegenen Vorfluter.

3.2.6 Belange des Kinderspiels

Im zentralen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 79 C ist ein Spielplatz festgesetzt. Der Spielplatz ist so dimensioniert, dass er den Bedarf des gesamten Baugebietes Nr. 79 aufnehmen kann. Er befindet sich

⁸ Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co.KG: Bebauungsplan „Südlich des Schlossparks“; Vorentwurf Regenrückhaltebecken, November 2005

zukünftig im zentralen Bereich des Gesamtgebietes. Außerdem bietet die angrenzende freie Landschaft viele Spielmöglichkeiten. Zudem wird durch die Grundflächenzahl von 0,35 sichergestellt, dass auch die Privatgrundstücke ausreichende Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten bieten.

3.2.7 Belange des Denkmalschutzes

Im Vorfeld der Planung sind die Belange des Denkmalschutzes bereits mit der zuständigen Archäologischen Denkmalpflege erörtert worden. Die Archäologische Denkmalpflege hat dazu mit Schreiben vom 02.08.2004 mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes keine archäologischen Fundstellen verzeichnet werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege 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.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich die Baudenkmale "Vorwerk Rastede" sowie die Parkanlage "Schlosspark Rastede".

3.2.8 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen

Die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes wird durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Die Netze sind vorhanden; an diese kann angeschlossen werden.

Die Stromversorgung erfolgt über eine Netzerweiterung.

Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes angeschlossen werden. 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. Eigenwasserversorgungsanlage/öffentliche Wasserversorgung) sind auch innerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

3.2.9 Kampfmittelbeseitigung

Auf Antrag der Gemeinde wurden die alliierten Luftbilder durch die zentrale Polizeidirektion Hannover mit folgendem Ergebnis ausgewertet: Aus Qualitätsgründen kann keine genaue Aussage über den Planungsbereich getroffen werden. Es ist keine Bombardierung erkennbar (siehe Vermerk Kartenunterlage). Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu informieren.

4. Inhalte der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete wird der städtebaulichen Zielsetzung entsprochen, im Plangebiet ein hochwertiges Wohngebiet zu schaffen und der hohen Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser nachzukommen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird eingeschränkt. Bei Einzelhäusern sind je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 400 qm eine Wohneinheit zulässig. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, relativ große Grundstücke und damit ein großzügiges, hochwertiges Baugebiet zu schaffen. Zulässig sind zudem ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser. Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser sind damit ausgeschlossen. Sie würden zu einer unangemessen hohen Dichte führen, entsprächen nicht dem strukturprägenden Bestand in der Gemeinde und würden dem Ziel der Gemeinde widersprechen, ein insgesamt hochwertiges Plangebiet zu schaffen.

Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse. Diese Zweigeschossigkeit ist erforderlich, um die aktuell am Markt nachgefragten Bauformen für Einfamilienhäuser (z.B. Typ Toskana-Villa) errichten zu können. Außerdem wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 9,50 m begrenzt. Diese Begrenzung wird aufgrund der Lage am Ortsrand getroffen. Höhere Gebäudekörper würden von der Umgebung des Plangebietes als störend wahrgenommen. Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstückes dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Fahrbahnrand. Die Höhe des Erdgeschosssockels darf in allen Allgemeinen Wohngebieten maximal 0,3 m betragen. Bezugspunkte sind die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und die der Erschließung des Grundstückes dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Rand der Fahrbahn.

Es gilt die abweichende Bauweise. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Abweichend sind jedoch nur Gebäudelängen bis maximal 25 m zulässig sind. Damit wird die Lage des Plangebietes am Ortsrand berücksichtigt. Unzulässig sind damit Gebäudekörper, die aufgrund ihrer Länge von der Umgebung des Plangebietes als störend wahrgenommen werden könnten.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Diese Ausnutzungsziffer bleibt hinter der nach § 17 (1) BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete zurück und entspricht damit der relativ gering verdichteten Struktur von Rastede. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO ist um bis zu 30 % zulässig. Damit wird ein relativ geringer Versiegelungsgrad erzielt, der der relativ geringen baulichen Verdichtung in der Gemeinde entspricht.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Damit wird eine Gliederung und eine optische Verbreiterung des öffentlichen Straßenraumes erzielt.

4.3 Grünplanerische Festsetzungen

Zur Randeingrünung des Plangebietes und als Ausgleichsmaßnahme wird auf der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A 1 eine Wallhecke festgesetzt. Der Wall ist mit einer Breite von 2 m am Wallfuß und einer Kronenbreite von 0,8 m anzulegen. Beidseitig des Walls sind auf je 0,5 m Mulden anzulegen. Die Bepflanzung erfolgt einreihig mit Stieleiche, Birke, Eberesche in der Baumschicht (Pflanzabstand 20 m) und Hartriegel, Faulbaum, Heckenkirsche, Schwarzer Holunder, Felsenbirne, Hasel in der Strauchschicht.

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.

4.4 Sonstige Festsetzungen

Die geplanten Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Für den südwestlichen Teil des Plangebietes wird der Lärmpegelbereich II festgesetzt. Die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II entsprechen bereits den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden für die Allgemeinen Wohngebiete dieses Bebauungsplanes Nr. 79 E erlassen. Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes in der Gemeinde Rastede sollen bebaute Bereiche in der Ortsrandlage, die zukünftig den Siedlungsrand bilden, einige wichtige, ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweisen. Orientiert an den baulich-historischen Erscheinungsformen sowie an den positiven und inzwischen regionstypischen Gestaltungselementen neuerer Siedlungsgebiete in der Gemeinde lassen sich zumindest einige grundsätzliche und für das Ortsbild positive siedlungs- und bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen

Bauvorschriften soll erreicht werden, dass gerade in den noch recht ländlich strukturierten Bereichen die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform, zur Dachneigung sowie zu Dachauf- und ausbauten und oberirdischen Freileitungen erlassen.

Unter Berücksichtigung vorhandener und vergleichbarer Wohngebiete im Gemeindegebiet soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Hauptgebäude sind mit symmetrisch geneigten Dächern zu errichten. Die Dachneigung der Dächer soll entsprechend dem ortsüblichen Erscheinungsbild zwischen 20° und 50° liegen, damit die ortsgestalterische Kontinuität fortgesetzt wird. Unter Berücksichtigung der Erscheinungsbilder vorhandener benachbarter Siedlungsbereiche und zur Fortsetzung der geplanten Ortsgestalt werden Festsetzungen zu Dachaufbauten/Dachausbauten getroffen. Den Dächern wird damit eine ausreichende Ansichtsfläche gegeben.

Im einzelnen wird erlassen:

Die Hauptgebäude sind mit symmetrisch geneigten Dächern zu errichten. Die Dachneigung muss mindestens 20° und darf höchstens 50° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind:

- Untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO,
- Wintergärten,
- an der Traufseite eines Wohngebäudes errichtete Friesengiebel (Frontspieße) und Zwerggiebel mit einer Dachneigung von maximal 68°, sofern deren Firsthöhe sich dem Hauptdach unterordnet und die Giebelbreite geringer als 50 % der Länge des Wohngebäudes ist,

Pulldächer mit einer Mindestneigung von 25° sind zulässig.

Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden. Ihre Gesamtlänge darf –gemessen an der breitesten Stelle- 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muß mindestens 1,50 m betragen.

Gemäß § 56 Nr. 4 NBauO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig. Sie würden das Siedlungsbild stören.



5. Ergänzende Angaben

5.1 Daten zum Verfahrensablauf

Entwurfsbeschluss im Verwaltungsausschuss

Bekanntmachung der Auslegung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom

Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung im VA

Bekanntmachung der erneuten Auslegung

Erneute öffentliche Auslegung

Anschreiben der Träger zur erneuten öffentlichen Auslegung vom

Satzungsbeschluss im Rat

5.2 Städtebauliche Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 31.770 m². Davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet: ca. 25.810 m²

Öffentliche Verkehrsfläche: ca. 5.370 m²

Grünfläche: ca. 390 m²

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) ca. 200 m²

Rastede, den

Der Bürgermeister

TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 E ist die Absicht der Gemeinde, auf die anhaltend hohe Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser zu reagieren und bedarfsorientiert im Hauptort Rastede ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Der Bebauungsplan umfasst den nunmehr 4. Bauabschnitt des in der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereiteten Wohngebietes. Es soll ein Angebot für hochwertiges Wohnen geschaffen werden.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,2 ha. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Festsetzungen.

Gesamt	31.776 m²
Allgemeine Wohngebiete	25.812 m ²
Verkehrsfläche	5.372 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	201 m ²
Grünfläche	391 m ²

1.2 Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Ziele des Biotopschutzes

Schutzgebiete gemäß §§ 22 bis 30 BNatSchG liegen weder im noch beim Plangebiet.

Nordöstlich des Plangebietes liegt in ca. 1 km Entfernung das FFH-Gebiet „Eichenbruch, Ellernbusch“. Von nachteiligen Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf das FFH-Gebiet wird nicht ausgegangen.

1.2.2 Ziele des Artenschutzes

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).⁹

⁹ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert:

1. Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten
4. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gelten für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, Einschränkungen der Verbote für in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind. Ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene Tötungen liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der betroffenen Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Kenntnisse über die Fauna liegen nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet (als aufgelassene, teilweise verbuschte Fläche) eine Bedeutung als Jagdraum für Fledermäuse (alle Arten streng geschützt) sowie ggf. als Fortpflanzungsraum und Nahrungsraum für gehölzbrütende Vogelarten (alle heimischen Vogelarten besonders geschützt) hat. Die Funktion als Nahrungsraum ist artenschutzrechtlich nicht relevant, die potentielle Funktion als Nistplatz für Vögel besteht im räumlichen Zusammenhang weiter (Schlosspark, Hecken, Wallhecken, Siedlungsgehölze, landwirtschaftliche Flächen im Umfeld des Plangebietes).

Die Planung bereitet keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vor.

1.2.3 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Baugesetzbuch	
<p>§ 1a BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 79 E bereitet den 4. Bauabschnitt der großflächigen Wohnbauland-Entwicklung im Südosten von Rastede vor. Dieser Bereich wurde mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes überzogen, um der großen Nachfrage nach Wohnbauland entgegen zu kommen.</p> <p>Das Plangebiet wurde durch den nordwestlich angrenzenden Pflanzenhandel und durch die an der Oldenburger Straße gelegene Gärtnerei/Baumschule zur Pflanzenzucht genutzt. Die Flächen werden zukünftig durch die Betriebe nicht mehr benötigt und stehen daher grundsätzlich für alternative Nutzungen zur Verfügung.</p>
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
<p>§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege</p> <p>(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	<p>Mit einer Bebauung wird diesem Ziel i. d. R. nicht entsprochen.</p> <p>Die durch die Planung ermöglichten erheblichen Beeinträchtigungen werden überwiegend extern ausgeglichen.</p>

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	Diesem Ziel wird nicht entsprochen. Auf den bisher gartenbaulich oder landwirtschaftlich genutzten Flächen mit einem geringen Versiegelungsgrad wird eine Bebauung und damit eine Bodenversiegelung zulässig, die zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen führt. Es wird ein externer Ausgleich vorgenommen.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
§ 1 WHG: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.	Dem Ziel wird durch die Festsetzung einer Fläche für die Regenrückhaltung entsprochen (befindet sich im Geltungsbereich des BP 79A). Von dort werden die Niederschläge gedrosselt an die Hülsbäke weiter geleitet.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.	Durch die Wohnbebauung kommt es zu Verkehrslärmemissionen. Hierzu werden geeignete Maßnahmen getroffen.
Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan	
Der Landschaftsrahmenplan definiert keine spezifischen Ziele.	
Ziele gemäß Landschaftsplan	
Das Plangebiet liegt im Entwicklungsbereich G 21. Hierfür wird als Entwicklungsziel u. a. formuliert: Erhalt, Schutz, Vermehrung von Gehölzstrukturen	Die Planung berücksichtigt diese Ziele durch den Erhalt vorhandener Gehölze (Verlegung der Zufahrt ins Gebiet) und die Neuanlage einer Wallhecke (nordwestliche Begrenzung des Plangebietes).

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit Rasteder Geestrand. Dieser ist das Wasserscheidegebiet auf der Oldenburger Geest. Im südwestlichen Bereich weist dieser Naturraum ein geringes Gefälle auf. Der nordöstliche Bereich ist stark zertalt und weist eine hohe Reliefenergie auf. Der Geestrand wird durch eingeschnittene Täler der Rehorner Bäke, der Moorbäke, der Hülsbäke, der Bokeler Bäke und der Hankhauser Bäke in zahlreiche Geestkuppen zerlegt. Durch Erosion treten die lehmigen Teile der Grundmoräne zu Tage. Aus der Elster-Kaltzeit steht Lauenburger Ton an. Hier haben sich feuchte,

meist langfristig staunasse Tonböden gebildet. Die potentielle natürliche Vegetation ist hier der feuchte Eichen-Hainbuchenwald oder der Erlen-Eichen-Hainbuchenwald.¹⁰

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammen gefasst und beschrieben. Bei der örtlichen Bestandsaufnahme im August 2004 und der Überprüfung im September 2010 wurden folgende Biotoptypen vorgefunden:

Biotoptyp	Abk.	Ausprägung
Sonstiges Sukzessionsgebüsch	BRS	Diesem Biotoptyp wurde ein Gebüsch aus Birken und Weiden im südwestlichen Plangebiet zugeordnet.
Strauch-Baumhecke	HFM	Am südwestlichen Plangebietsrand. Kennzeichnend sind Weidenarten, Birken- und Erlenaufwuchs
Baumhecke	HFB	Eine durchgewachsene Hainbuchenhecke im südlichen Plangebiet wurde diesem Biotoptyp zugeordnet.
Einzelbaum/Baumgruppe	HBE	Im Plangebiet und randlich sind einzelne Bäume aus der gärtnerischen Nutzung verblieben. Entlang der Oldenburger Straße sind alte Eichen als Alleebäume vorhanden.
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	Die Gartenbaufläche ist aufgelassen und hat sich entsprechend entwickelt. Kennzeichnend sind Weißes Straußgras, Wolliges Honiggras, Knäuelgras, Klee und Flatterbinse. Es tritt zunehmend eine Verbuschung mit Birken und Weiden ein.

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: Mäßig eingeschränkte Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Grünland-Acker-Areal, Gehölzbestände – W 2; bis auf die Gartenbau-Fläche – hier keine Bewertung)

2.1.2 Boden

Der Boden ist als Pseudogley-Podsol ausgebildet. Hier liegt eine Flugsanddecke über dem geologischen Ausgangsmaterial. Auf Grund der langjährigen Nutzung als Baumschulfläche ist von einer kompletten Veränderung des Bodens auszugehen.

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: keine besondere Bedeutung

2.1.3 Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 100 – 200 mm/Jahr. Die Gefährdung des Grundwassers ist aufgrund der Beschaffenheit und Mächtigkeit der überdeckenden Schichten gering.¹¹

¹⁰ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Ammerland, 1995

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: keine besondere Bedeutung

2.1.4 Luft

Rastede ist Luftkurort. Insofern gelten Anforderungen an die Luftqualität. Detail-Informationen zur Luftqualität liegen jedoch nicht vor. Die nächstgelegenen Stationen der Luftüberwachung Niedersachsen liegen in Bösel (Südoldenburg) und Wilhelmshaven und werden daher als nicht relevant für Rastede angesehen.

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: keine

2.1.5 Klima

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan ist der Geltungsbereich dem Freilandklima auf ausgeräumten Geestflächen zuzuordnen. Diese Gebiete sind durch höhere Temperatur- und Feuchtigkeitsschwankungen sowie höhere Windgeschwindigkeiten gekennzeichnet. Es sind nur Vegetationsstrukturen ohne nennenswerte Filterwirkung vorhanden.

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: keine

2.1.6 Landschaft

Das Plangebiet wird durch die sehr großen ehemaligen Gartenbau-Flächen geprägt und stellt sich als landwirtschaftliche „Restfläche“ im sich entwickelnden Siedlungsraum dar. Die ruhigere ländliche Landschaft beginnt nordöstlich des Loyer Weges. Hier wirken die Wallhecken mit ihrer gliedernden Wirkung für die landwirtschaftlichen Flächen und die Reiterhöfe mit ihrer Erholungsfunktion prägend.

Großräumig ist die Vielfalt aufgrund der Wallheckenstrukturen als hoch einzuschätzen. Die kleinräumige Vielfalt war aufgrund der Gartenbaunutzung gering ausgeprägt, da naturnahe Randstrukturen an den Wallhecken, Gewässern und Wegen nur sehr rudimentär ausgebildet waren. Mit der Entwicklung der halbruderalen Gras- und Staudenflur und dem Aufkommen von Strauchhecken hat sich die Vielfalt erhöht. Die Eigenart als Kulturlandschaft ist aufgrund des Wallheckennetzes gut ausgeprägt. Beeinträchtigungen sind aufgrund der einformigen Baumschul-Nutzung vorhanden.

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: geringe Bedeutung

2.1.7 Mensch

Nutzung: Der Geltungsbereich ist nicht besiedelt. Im Norden und Osten ist die Wohnbebauung der Bebauungspläne Nr. 79 B und Nr. 79 C teilweise realisiert. Im Nordwesten grenzt Gartenbaunutzung an.

¹¹ Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1 :200.000, Blatt CC 3110 Bremerhaven, Grundwasser - Grundlagen, hrsg. vom Niedersächsischen Landesamt für Bodenforschung, Hannover 1979

Verkehrslärm: Der Geltungsbereich ist von Verkehrslärmimmissionen, z. B. von der Oldenburger Straße oder dem Loyer Weg, betroffen.

Gewerbelärm: Der Geltungsbereich ist von Gewerbelärmimmissionen der Betriebe an der Oldenburger Straße betroffen.

Geruch: Im Rahmen des geruchstechnischen Berichtes¹² wurden vier landwirtschaftliche Betriebe nördlich bzw. nordöstlich des Plangebietes, ein landwirtschaftlicher Betrieb südwestlich des Plangebietes am Borbecker Weg und ein landwirtschaftlicher Betrieb südlich des Plangebietes an der Oldenburger Straße betrachtet. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass der maßgebliche Immissionswert von 0,10 im gesamten Plangebiet sicher eingehalten wird. Aus geruchstechnischer Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

Erholung: Der Loyer Weg führt von der Ortslage Rastede in die freie Landschaft und ist damit von mittelbarer Bedeutung für die Erholungsnutzung.

2.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegen keine konkreten Hinweise auf Kulturgüter (Bodenfunde) vor. Im Vorfeld der Planung sind die Belange des Denkmalschutzes bereits mit der zuständigen Archäologischen Denkmalpflege erörtert worden. Die Archäologische Denkmalpflege hat dazu mit Schreiben vom 02.08.2004 mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes keine archäologischen Fundstellen verzeichnet werden. Ein Ausschluss ist ohne Untersuchung jedoch nicht möglich.

2.1.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen insofern, als die naturräumlichen Gegebenheiten, also die Ausprägungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, die Grundlagen für die Qualität als Lebensräume für Tiere und Pflanzen bilden. Weiterhin hatten oder haben sie Einfluss auf die historische Nutzung, die als Landschaft prägt, und auf die aktuelle Nutzbarkeit, ablesbar an Wohngebäuden, Gewerbebetrieben oder landwirtschaftlicher Nutzung, also dem heutigen Wirtschaftsraum.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Gartenbau-Flächen werden nicht mehr benötigt und stehen daher grundsätzlich für alternative Nutzungen zur Verfügung. Mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Nutzung für die Siedlungsentwicklung bauleitplanerisch vorbereitet, so dass mittelfristig mit einer Bebauung zu rechnen ist.

¹² Zech Ingenieurgesellschaft: Geruchstechnischer Bericht Nr. LG 2450.1/01: Über die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsmissionssituation im Bereich des Bebauungsplangebietes „Hankhausen – südlich Schloßpark“ in Rastede, Ortsteil Hankhausen; Januar 2005

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt prognostiziert. Die relevanten Schutzgüter und Belange ergeben sich aus § 1 (6) Nr.7 BauGB.

2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Planung ermöglicht die Überbauung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Es entfallen hauptsächlich (ehemalige) Gartenbau-Lebensräume. Teilweise sind aber auch Gehölze betroffen.

Die Biotopverbundfunktion der Gartenbau- und landwirtschaftlichen Flächen im Zusammenhang mit dem benachbarten Schlosspark und den östlich und nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entfällt. Lebensraum für die Fauna geht verloren.

Hierdurch besteht eine erhebliche Beeinträchtigung.

2.3.2 Boden

Die Planung bereitet eine umfangreiche Neuversiegelung von Grundflächen (ca. 1,2 ha) vor. Auf den versiegelten Böden tritt der Verlust sämtlicher Bodenfunktionen ein: Lebensraum, Speicher- und Umwandlungsmedium im Wasser- und Nährstoffkreislauf, Pufferfunktion, kulturgeschichtliches Archiv, Produktionsraum.

Hierdurch besteht eine erhebliche Beeinträchtigung.

2.3.3 Wasser

Die versiegelten Flächen tragen nicht mehr zur Grundwasser-Neubildung bei. Die Niederschläge müssen oberflächlich abgeleitet und in die Vorflut eingeleitet werden.

Die Oberflächenentwässerung ist mittels einer offenen Regenrückhaltung (östlich der Buchenstraße) organisiert - keine erhebliche Beeinträchtigung.

2.3.4 Luft

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die großflächige Ausweisung von Wohnbaugebieten eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität hervorgerufen wird. Die übrige Darstellung schreiben überwiegend die bereits bestehende Nutzung fest.

2.3.5 Klima

Der Versiegelungsgrad für die Wohngebiete ist sehr niedrig. Die klimatischen Ausgleichsfunktionen werden zwar gegenüber gar nicht versiegelten Flächen eingeschränkt. Auf Grund der benachbarten Waldflächen und der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung wird keine über den Geltungsbereich hinaus gehende Wirkung erwartet.

2.3.6 Landschaft

Durch die großflächige Ausweisung von Wohngebieten wird die Landschaft stark überformt. Die Randbereiche des Ortes Rastede im Übergang zur ländlichen Landschaft verschwinden, der ehemalige Ortsrand stellt sich als Ortsteil dar. Die landschaftstypische Eigenart entfällt.

Es besteht eine erhebliche Beeinträchtigung.

2.3.7 Mensch

Lärm

Der Beurteilung der ermittelten Lärmimmissionen liegen die DIN 18005 und die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zugrunde. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete betragen 55 dB(A) tags und 45 bzw. 40 dB(A) nachts. Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere Wert für Gewerbelärm gelten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV betragen für Wohngebiete 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

An den Betrieb der „Baumschule Wilfried Müller“ grenzt das in der Realisierung befindliche Bebauungsplangebiet Nr. 79 A an. Für dieses Plangebiet wurden im abgeschlossenen Planverfahren auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens keine Konflikte zwischen dem Betrieb und der geplanten Wohnbebauung festgestellt. Insofern kann auch für das weiter entfernte Plangebiet Nr. 79 E von einer Konfliktfreiheit ausgegangen werden.

Hinsichtlich des westlich an das Plangebiet angrenzenden Betriebes „Vorwerk Pflanzenhandel GmbH“ ist der Gutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass die relevanten Orientierungswerte innerhalb des Plangebietes durch den Betrieb eingehalten werden und somit keine erheblichen Belästigungen durch Geräuschemissionen zu erwarten sind.

Hinsichtlich des Verkehrslärms liegen Bereiche des Plangebietes im Lärmpegelbereich II. Hier sind Schalldammaße für Außenbauteile (Wände, Fenster etc.) festgesetzt.

Erholung

Eine Beeinträchtigung der Funktion des Loyer Weges für die Erholungssuchenden ist durch die geplante Bebauung südlich des Loyer Weges nicht zu erkennen.

2.3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es ergibt sich keine Betroffenheit.

2.3.9 Wechselwirkungen

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit der Standortverhältnisse, d.h. der Ausprägung der Boden- und Wasserverhältnisse sowie des Kleinklimas, und der Ausprägung der Tier- und Pflanzenwelt bestehen hier Wechselwirkungen. Veränderungen eines Faktors ziehen Veränderungen der anderen Faktoren nach sich. Diese können möglicherweise auch die Erholungseignung einer Landschaft verändern.

Die Versiegelung des Bodens führt zum Verlust von Lebensraum (Schutzgut Tiere und Pflanzen), zur Veränderung der Grundwasserspende (Schutzgut Wasser) und zur Veränderung des Kleinklimas (Schutzgut Klima/Luft). Die veränderten Standortverhältnisse wirken sich auch auf die Fauna aus, indem Lebensräume entstehen, die von vorher hier nicht vorkommenden Arten besiedelt werden.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser

Die zulässige Versiegelung ist sehr niedrig. Die Grundflächenzahlen sind mit 0,35 bereits gering. Die Überschreitung für Nebenanlagen wird auf 30 % beschränkt.

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, insbesondere die Maßnahmen zum Baumschutz und zum Wurzelraumschutz, ist zu beachten.

Landschaft

Zur besseren Einbindung in die Landschaft wurde die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 9,50 m festgesetzt.

Kulturgüter

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 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.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Tiere und Pflanzen, Landschaft

Es ist eine Wallhecke anzulegen. Der Wall ist mit einer Breite von 2 m am Wallfuß und einer Kronenbreite von 0,8 m anzulegen. Beidseitig des Walls sind auf je 0,5 m Mulden anzulegen. Die Bepflanzung erfolgt einreihig mit Stieleiche, Birke, Eberesche in der Baumschicht (Pflanzabstand 20 m) und Hartriegel, Faulbaum, Heckenkirsche, Schwarzer Holunder, Felsenbirne, Hasel in der Strauchschicht.

Zum Schutz der Wallhecken sind bauliche Anlagen, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen auf den Baugrundstücken im Abstandsreich von 7 m zur neuen Wallhecke unzulässig.

Um zu prüfen, inwieweit externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, wird eine rechnerische Bilanzierung aufgestellt. Hierbei wird den vorgefundenen Biotoptypen sowie den geplanten Darstellungen eine Wertstufe zugeordnet (5 – optimaler Wert, 0 – pessimaler Wert)¹³. Über die Flächengröße wird ein Flächenwert ermittelt. Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigt das Ausgleichserfordernis an.

Bestand

Biotoptyp		Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Sukzessionsgebüsch		1030	3	3090
Strauch-Baumhecke (2 m im Plangebiet)	HFM	50	3	150
Baumhecke (2 m im Plangebiet)	HFB	50	3	150
Halbruderale Gras- und Staudenflur (Bewertung als Baumschulfläche analog BP 79 A, 79 B und 79 C)		30646	1	30646
Summe		31776		34036

Planung

Biotoptyp/Festsetzung		Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Allgemeines Wohngebiet OEL	25812			
versiegelbar	45,50%	11744,46	0	0
Gärten	54,50%	14067,54	1	14067,54
Verkehrsfläche OVS	5573			
versiegelbar	80%	4458,4	0	0
Restfläche	20%	1114,6	1	1114,6
Grünfläche (neue Wallhecke)		391	4	1564
Summe		31776		16746,14

Die Bilanzierung ergibt ein Gesamtdefizit von ca. 17.290 Wertpunkten. Der externe Ausgleich erfolgt im Kompensationsflächenpool Ipweger Moor. Bei einer Aufwertbarkeit um 2 Wertstufen wird eine Fläche von ca. 0,86 ha erforderlich.

¹³ Niedersächsischer Städtetag (1996): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

2.4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zur Zeit stehen im Hauptort Rastede kaum noch geeignete attraktive Wohnbauflächen auf dem Markt zur Verfügung. Aufgrund seiner zentralen Lage und guten Erschließungsmöglichkeiten eignet sich das Plangebiet besonders für die Entwicklung eines Wohngebietes. Der vorliegende Bebauungsplan wurde mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet.

Hinsichtlich der Anbindung des Plangebietes an die Oldenburger Straße wurde die Erschließungskonzeption aus dem Rahmenplan modifiziert. Ziel war der Schutz der an der Oldenburger Straße stehenden Eichen. Die Erschließungsstraße wurde soweit nach Nordwesten verschoben, dass eine vorhandene größere Lücke zwischen den Eichen genutzt werden konnte. Damit einher ging auch eine veränderte innere Erschließung des Plangebietes.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt erfolgte die Bestandsaufnahme der Biotoptypen gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie.¹⁴ Eine faunistische Erhebung wird nicht durchgeführt. Die Bilanzierung orientiert sich am Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages.¹⁵

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft werden der Landschaftsrahmenplan¹⁶, das Gemeinde-Entwicklungskonzept¹⁷ und gängiges Kartenmaterial¹⁸ ausgewertet.

Zur Beurteilung des Schutzgutes Mensch wurden keine olfaktorischen Messungen zur Bestimmung der Geruchsemissionen vorgenommen, sondern auf Untersuchungen von Oldenburg zu den Geruchsemissionen verschiedener Stallsysteme der Schweine-, Rinder- und Hühnerhaltung zurückgegriffen. Aus den ermittelten Emissionen der vorhandenen Tierbestände wurde mit Hilfe der Ausbreitungsberechnung die bestehende Geruchsimmissionssituation im Plangebiet berechnet.¹⁹

Die Schallgutachter haben bei ihren Berechnungen sämtliche innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes gelegenen Straßen berücksichtigt. Dazu gehören die südwestlich des Plangebietes gelegene

¹⁴ Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie -Naturschutz-, Stand Juli 2004

⁷ Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, herausgegeben in Abstimmung mit dem Niedersächsischen Umweltministerium und dem Niedersächsischen Sozialministerium, Hannover, 2008

¹⁶ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Ammerland, 1995

¹⁷ Gemeinde Rastede: Gemeindeentwicklungskonzept, NWP Planungsgesellschaft mbH 2000

¹⁸ Bodenübersichtskarte 1:50.000, NLFb

¹⁹ Zech Ingenieurgesellschaft: Geruchstechnischer Bericht Nr. LG 2450.1/01: Über die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsimmissionssituation im Bereich des Bebauungsplangebietes „Hankhausen – südlich Schloßpark“ in Rastede, Ortsteil Hankhausen; Januar 2005

Oldenburger Straße (K 131), der südwestlich gelegene Borbecker Weg (K 134), die nordwestlich befindliche Parkstraße, die östlich gelegene Buchenstraße und der nördlich befindliche Loyer Weg. Es wurde eine Langzeitimmissionsmessung an der Oldenburger Straße vom Schallgutachter durchgeführt.²⁰

Der Beurteilung der ermittelten Lärmimmissionen liegen die DIN 18005 und die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zugrunde. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete betragen 55 dB(A) tags und 45 bzw. 40 dB(A) nachts. Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere Wert für Gewerbelärm gelten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV betragen für Wohngebiete 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen. Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Rastede stellt den Bebauungsplan Nr. 79 E auf, um frei werdende Gartenbauflächen einer neuen Nutzung zuführen zu können. Hier ist ein Wohngebiet geplant. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,2 ha.

Die gartenbauliche Nutzung wurde mittlerweile aufgegeben, es hat sich eine verbuschende Gras- und Staudenflur entwickelt. Im Norden und Osten ist das Plangebiet von neuen Wohngebieten umgeben (Realisierung der Bebauungspläne Nr. 79 B und 79 C). An der Oldenburger Straße stehen alte Eichen.

²⁰ 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; ted; technologie, entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Ergänzungen zur schalltechnischen Untersuchung Januar 2006



Die Auswirkungen der Planung bestehen vorwiegend im Verlust des Biotopverbundpotentials und in der Ermöglichung einer Neuversiegelung (ca. 1,2 ha).

Zur Vermeidung und Verringerung von erheblichen Umweltauswirkungen wird die Oberflächenentwässerung durch eine offene Regenrückhaltung geregelt. Als Ausgleich wird am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs eine Wallhecke neu angelegt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs im Kompensationsflächenpool Ipweger Moor ausgeglichen.

Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.



- BIOOPTYPEN**
- GEBÜSCHE UND GEHÖLZBESTÄNDE**
- BRS Sonstiges Sukzessionsgebüsch
 - HFB Baumhecke
 - HFM Strauch-Baumhecke
 - Einzelbaum
- RUDERALFLUREN**
- UHM Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
V = verbuscht
- GEBÄUDE, VERKEHRS- UND INDUSTRIEFLÄCHEN**
- OVS Straße
- Gehölze:**
- Kugel- Ah Kugelahorn
 - Ei Eiche
 - Hb Hainbuche
 - Li Linde
 - Wacholder Wacholder

gezeichnet:	U. E.					
geprüft:	J. Schilling					
Datum:	06.10.2010					

Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 79 E
"Südlich des Schlossparks"

Bestand Natur und Landschaft

Maßstab 1 : 1.000 Stand: Oktober 2010

NWP · Planungsgesellschaft mbH · Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 · 26121 Oldenburg
Postfach 3867 · 26028 Oldenburg
Telefon 0441/ 97174-0 · Telefax 0441/ 9717473
www.nwp-ol.de · info@nwp-ol.de



Gemeinde Rastede
Bebauungsplan Nr. 79 E „ Südlich des Schlossparks“,
Abwägung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB und
der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Zentrale Polizeidirektion, Hannover Schreiben vom 04.01.2006	Die alliierten Luftbilder wurden auf ihren Antrag hin ausgewertet. Aus Qualitätsgründen kann keine genaue Aussage über den Planungsbereich getroffen werden. Es ist keine Bombardierung erkennbar (siehe Vermerk Kartenunterlage). Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die Ergebnisse der Luftbildauswertung ergänzt. Die Hinweise werden in den Planunterlagen ergänzt.
2	Kabel Deutschland Vertrieb u. Service GmbH & Co. KG, Region Niedersachsen/Bremen, Hannover Schreiben vom 27.12.2005	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG hat großes Interesse, das Plangebiet mit dem Produkt Kabelanschluss zu versorgen. Der Ausbau des Gebietes ist in der Regel nur durch Zahlung eines Investitionskostenzuschusses wirtschaftlich vertretbar. In den nächsten Tagen werden wir mit Ihnen Kontakt aufnehmen, um Planungs-/Ausbaudetails bei Ihnen zu erfragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Hinweise sind nicht Gegenstand der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Oldenburg Schreiben vom 28.12.2005	<p>Gegen den Bebauungsplan Nr. 79 „Hankhausen, südl. Schlosspark“ der Gemeinde Rastede sind aus der Sicht des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg Einwände zu erheben.</p> <p>Bei einer an einen vorhandenen Gewerbebetrieb heranrückenden Wohnbebauung muss die Planung, nach dem Verursacherprinzip, auf die vorhandene Nutzung Rücksicht nehmen. Diese Rücksichtnahme sieht das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg im Bereich der Baumschule Wilfried Müller nicht ausreichend umgesetzt.</p> <p>Nach der schalltechnischen Untersuchung der technologie, entwicklung & dienstleistungen GmbH (ted) vom 15.12.2005 sind im Bereich der Grundstücksgrenzen zur Baumschule Wilfried Müller, in einer Tiefe von 20 m des Plangebietes, die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete um bis zu 4 dB(A) überschritten. Auf Grund der Annahmen des Gutachters, ist damit auch mit einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete in der TA Lärm (tags 55 dB(A) um bis zu 4 dB(A) zu rechnen. Diese Überschreitung würde im Beschwerdefall als erhebliche Lärmbelästigung angesehen werden. Die zuständige Behörde müsste dann zu Lasten des Gewerbebetriebes Maßnahmen anordnen, die zur Einhaltung des Richtwertes führen.</p> <p>Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg hält es daher für erforderlich, dort, wo eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete nicht auszuschließen ist, ein mit Lärm vorbelastetes Gebiet bzw. eine Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) und passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An den Betrieb der „Baumschule Wilfried Müller“ grenzt das in der Realisierung befindliche Bebauungsplangebiet Nr. 79 A an. Für dieses Plangebiet wurden im zwischenzeitlich abgeschlossenen Planverfahren auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens keine Konflikte zwischen dem Betrieb und der geplanten Wohnbebauung festgestellt. Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zur Einkapselung der Lärmquelle wurden zwischenzeitlich umgesetzt. Insofern kann auch für das weiter entfernte Plangebiet Nr. 79 E von einer Konfliktfreiheit ausgegangen werden.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Staatliches Gewerbeaufsichtsamt	<p>Folgende textliche Festsetzung wird vorgeschlagen:</p> <p>„Innerhalb der gekennzeichneten Fläche des allgemeinen Wohngebietes werden die Orientierungswerke für Gewerbelärm im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Mai 1987) überschritten.</p> <p>Bei der Errichtung von Gebäuden innerhalb der vorgenannten Fläche, die dem Wohnen oder dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109, Tabelle 8 (Nov. 1989) eingehalten werden. Auf der dem Lärm zugewandten Seite dürfen keine Fenster zum Öffnen, Freisitz oder Balkone vorhanden sein.“</p>	
4	Polizeikommissariat Westerstede, Einsatz- und Streifendienst, Westerstede Schreiben vom 22.12.2005	<p>Die Anbindung des Wohngebietes an den Kreisverkehrsplatz ist unproblematisch.</p> <p>Es stellt sich aber die Frage der Radwegführung, die bis jetzt einseitig verläuft. Erfahrungsgemäß ist der Radfahreranteil aus zentrumsnahen Wohngebieten relativ hoch (Schulbesuche, Freizeitveranstaltungen, Kindergartenbesuche etc.). M.E. bietet es sich an - zumindest vom Kreisel bis zur Parkstraße - auf der Baugebietsseite auch einen Rad-/Gehweg anzulegen.</p> <p>Ein gefahrloser Seitenwechsel wäre durch die Radfahrerführung am Kreisverkehrsplatz und Höhe Parkstraße durch die dortige Fußgänger-LSA möglich. Die Radfahrerführung in den Kreiseln im LK Ammerland ist so angelegt, dass diese immer wartepflichtig ist (gerade für Kinder einfacher und damit gefahrloser zu händeln). Ausfahrten aus verkehrsberuhigten Bereichen (VZ 325) sind nach den VwV zur StVO wie Grundstücksausfahrten zu behandeln, d.h. sie haben nie Vorfahrt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Der Bau eines Fuß- und Radweges auf der Ostseite der K 131 ist beabsichtigt.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen, beziehen sich jedoch nicht auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Nr. 79 E.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Polizeikommissariat Westerstede	Wenn an diesem Kreisel die Negativbeschilderung für den Radfahrer beibehalten werden soll, wäre eine Einstufung der Sammelstraße zum Kreisel als „30km/h-Zone“ sinnvoll. Das VZ 205 für die Sammelstraße würde dann Sinnvollerweise „nach dem Radweg“ aufgestellt und dem Radfahrer würde durch VZ 205 (klein) gegenüber dem Wohngebietsverkehr wartepflichtig.	
5	EWE AG Netzregion Oldenburg/Varel Zum Stadtpark 2 26655 Westerstede Schreiben vom 16.01.2006	Gegen das Vorhaben bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die Versorgung mit Erdgas und Elektrizität kann sichergestellt werden. Es ist jedoch erforderlich im Gebiet eine Trafostation aufzustellen. Bitte wenden Sie sich an Herrn Dierks, Telefon 04418034225, um den Standort mit ihm abzustimmen.	Für die nebenstehend angesprochene Trafostation ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 A ein entsprechender Standort vorgesehen worden und bereits realisiert worden.
6	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg Schreiben vom 16.01.2006	Zu der geplanten 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes nehme ich aus straßenbaulicher und verkehrstechnischer Sicht wie folgt Stellung: Mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes ist parallel zur Kreisstraße 131, nunmehr innerhalb der Ortsdurchfahrt die Entwicklung von Mischgebiet i.S. von § 6 und Sondergebiet i.S. von § 11 sowie Wohnbaufläche i.S. von § 4 Bauutzungsverordnung (BauNVO) beabsichtigt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 "Hankhausen-südlich Schlosspark" setzt v. g. Wohnbaufläche mit Abstand von ca. 50 m von der K 131 sowie einen Teil des v. g. Sondergebietes unmittelbar an der Kreisstraße fest. Die Planung erfasst Teilbereiche der K 131, da die Erschließung der Bauflächen neu zu regeln ist. Meine Belange als Träger öffentlicher Belange sind unmittelbar betroffen. Die Haupterschließung (Planstraße A) ist über einen Kreisverkehrsplatz an der K 131 "Oldenburger Straße"/K 134 "Borbecker Weg", ein weiterer Anschluss (Planstraße D) ist ca. 200 m nördlich davon vorgesehen. Für den geplanten Kreisverkehrsplatz und die neuen Anschlüsse bitte ich mir vorab Ausbaupläne mit Kostenanschlägen zur Prüfung vorzulegen, die im Falle der Zustimmung Bestandteile der abzuschließenden Vereinbarungen werden.	Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung vom 23.06.2006 (Az.: 80-R33.F/2005) durch den zuständigen Landkreis Ammerland genehmigt worden. Die Erteilung der Genehmigung der 33. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 07.07.2006 im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Die 33. Flächennutzungsplanänderung ist damit am 07.07.2006 wirksam geworden. Das Verfahren ist abgeschlossen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 79 E befindet sich der weitere Anschluss (in den ursprünglichen Planungen als Planstraße D bezeichnet). Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Kreisverkehrsplatz ist zwischenzeitlich in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hergestellt worden. Für den im Plangebiet gelegenen Anschluss werden der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr die Ausbaupläne zur Verfügung gestellt.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p>Zum Belang schädliche Umwelteinwirkungen aus allgemeinem Verkehrsaufkommen gebe ich folgende Hinweise: Eine schalltechnische Untersuchung für den Bereich der 33. Flächennutzungsplan-Änderung lag den mir zugeleiteten Planungsunterlagen nicht bei (Entwurfsbegründungen: FNP, Kapitel 4, Punkt 4.2.3.2/B-Plan, Kapitel 3, Punkt 3.2.3.)</p> <p>Zu den schutzbedürftigen Gebieten hinsichtlich Verkehrslärm aus allgemeinem Verkehrsaufkommen gehören auch Mischgebiete i.S. von § 6 BauNVO.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung und die Verkehrsuntersuchung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 79 wurden nachgereicht und sind hier am 27.12.2005 eingegangen.</p> <p>Für den Konflikt zwischen Verkehrslärm und hinzutretender Wohnbebauung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 abwägungstauglich (B. Stürer, Rdn. 260/Nds. OVG, Urteil vom 25.06.2001).</p> <p>Die Schalltechnische Untersuchung Projekt Nr.: 04.110-5 stellt fest, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohnnutzung i.S. von § 4 BauNVO sowohl tags als auch nachts überschritten werden. Es sind Pegeldrücke von bis zu 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts bis zu einem Abstand von ca. 90 m festgestellt (Schallt. Untersuchung, Anlagen).</p> <p>Für die im Flächennutzungsplan gemäß § 6 BauNVO dargestellten Mischgebiete parallel der K 131 sind Pegeldrücke von bis zu 75 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts festgestellt.</p>	<p>Das Immissionsschutzgutachten ist dem Einwender, wie nebenstehend bestätigt, zur Verfügung gestellt worden.</p> <p>Im Bebauungsplan Nr. 79 E werden keine Mischgebiete festgesetzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verkehrskonzeption wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Diese Überarbeitung machte auch eine Ergänzung des Schallgutachtens erforderlich. Die nun im Bebauungsplan umgesetzte Erschließungsvariante 10 sieht neben der Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf der Oldenburger Straße vom Ortsschild bis zur Kreuzung Oldenburger Straße/Buchenstraße von 80 km/h auf 50 km/h eine Sperrung der Buchenstraße für den Durchgangsverkehr vor. Die Fahrgeschwindigkeit des verbleibenden Anliegerverkehrs auf der Buchenstraße wurde dabei mit 30 km/h in Ansatz gebracht. Der Loyer Weg bleibt für den Durchgangsverkehr geöffnet und wird mit 50 km/h berücksichtigt.</p> <p>Unter diesen Randbedingungen sind die Schallgutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass nur geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte durch die Oldenburger Straße am südlichen Rand der Allgemeinen Wohngebieten zur Tag- und Nachtzeit zu erwarten sind. Diese Überschreibungsbereiche werden als nicht überbaubare Flächen festgesetzt. Die Gutachter haben den Lärmpegelbereich II für den südwestlichen Teil des Plangebietes ermittelt. Er wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II werden bereits durch die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllt.</p> <p>Mit den in dieser Variante 10 getroffenen Maßnahmen wird eine nachhaltige Reduzierung der Verkehrslärmbelastung im gesamten Plangebiet und damit die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes mit vergleichsweise geringem Aufwand erzielt. Die gemischten Bauflächen sind nicht Gegenstand des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 79 E.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p>Zu den Wohnertwartungen und Wohngewohnheiten in einem Wohngebiet gehört nicht nur die Möglichkeit des Wohnens und Schlafens bei (gelegentlich) geöffneten Fenstern (BVerwG, Urteil vom 21.05.1976), sondern auch eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche, namentlich von Balkonen und Terrassen, in eingeschränktem Umfang auch des übrigen Hausgartens (OVG Lüneburg, Urteil vom 16.11.2000).</p> <p>Daher reicht es nach der Rechtsprechung nicht aus, in Anwendung des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bzw. der DIN 18005 den Bezugspunkt innerhalb des Baugebietes erst bei der überbaubaren Grundstücksfläche anzusetzen (Schallt. Untersuchung, Kapitel 9, 3. Absatz und OVG Lüneburg, Urteil vom 27.09.2001/BVerwG, Beschluss vom 20.08.2000).</p> <p>Die Einstellung von Gebäuden an der Kreisstraße als schallabschirmend (Entwurfsbegründung B-Plan, Kapitel 3, Punkt 3.2.3.2, Seite 11) genügt nicht den Anforderungen des Abwägungsgebots. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) können technische Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt werden. Für den hier in Rede stehenden Bebauungsplan kann eine Bebauung zum Schutz der dahinterliegenden Wohnnutzung nicht auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gestützt werden (OVG Lüneburg, Urteil vom 07.04.2003/OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 31.03.2004).</p> <p>Wegen des in Aussicht genommenen Kreisverkehrsplatzes ist eine Schalltechnische Betrachtung und gemeindliche Abwägung auch zu den Hausplätzen auf der südwestlichen Seite der K 131 und an der K 134 erforderlich.</p> <p>Ich weise daraufhin, dass aus dem Plangebiet keine Ansprüche wegen der von den Kreisstraßen 131 und 134 ausgehenden Emissionen gestellt werden können und bitte entsprechende nachrichtliche Hinweise in die Planzeichnungen des Bauleitpläne aufzunehmen.</p>	<p>Die Anforderungen sind entsprechend berücksichtigt worden.</p> <p>Die Anforderungen sind berücksichtigt worden.</p> <p>Die Immissionsberechnungen sind bei „freier Schallausbreitung“, d.h. ohne die schallabschirmende Wirkung von zukünftigen baulichen Anlagen durchgeführt worden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Kreisverkehrsplatz ist jedoch zwischenzeitlich in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hergestellt worden. Zudem ist der Kreisverkehrsplatz nicht Gegenstand des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 79 E. Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.</p>
7	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake Schreiben vom 16.01.2006	Wir nehmen zu dem obengenannten Vorhaben wie folgt Stellung: Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 100. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke - außer in den Kreuzungsbereichen - überbaut werden.	Die nebenstehend angesprochenen Versorgungsleitungen sind nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 79 A übernommen worden. Für den Geltungsbereich des hier anstehenden Bebauungsplanes Nr. 79 E liegen keine Erkenntnisse über relevante Leitungen des OOWV vor.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde Rastede und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde Rastede die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW - Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1993 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, gegebenenfalls für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden sollte. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75 %iger Bebauung der Grundstücke 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>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen, beziehen sich inhaltlich jedoch nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern auf die nachfolgende Erschließungsplanung. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die Hinweise in die Planungen eingestellt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	<p>Im Interesse des der Gemeinde Rastede obliegenden Brand- schutzes 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.</p> <p>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>	Der Hinweis wird berücksichtigt.
8	Deutsche Telekom AG T-Com Poststraße 1-3 26122 Oldenburg Schreiben vom 10.01.2006	<p>Gegen die o. a. Planungen haben wir keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, T-Com.</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, T-Com, TI Niederlassung Nordwest, PTI 11, 26119 Oldenburg, Tel. (0441) 234-6566 so früh wie möglich vor Baubeginn angezeigt werden.</p> <p>Die in Ihrem Verteiler aufgeführte Anschrift: Deutsche Telekom AG, Poststraße 1-3, 26122 Oldenburg, ist nicht mehr zutreffend.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen, beziehen sich inhaltlich jedoch nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern auf die nachfolgende Erschließungsplanung. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die Hinweise in die Planungen eingestellt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Deutsche Telekom AG T-Com	Verwenden Sie daher bitte bei künftigem Schriftwechsel folgende aktuelle Adresse: Deutsche Telekom AG, T-Com, TI Niederlassung Nordwest, PTI 11, Ammerländer Heerstr. 140, 26119 Oldenburg.	
9	VBN Otto-Lilienthal-Str. 23 28199 Bremen Schreiben vom 19.01.2006	Wir möchten in bezug auf die oben genannten Planungen wie folgt Stellung nehmen. Die nächstgelegene Haltestelle zum Planungsgebiet ist die Haltestelle Hankhausen „Buchenstraße“. Die Haltestelle liegt an der Oldenburger Straße ca. 350 m südöstlich zur Einmündung des Borbecker Weges bzw. der zukünftigen Planstraße A. Diese Haltestelle wird durch die Linie 340 bedient, die Linie verkehrt regelmäßig zwischen Oldenburg und Varel. Laut dem ZVBN/VBN-Haltestellenkonzept sollte die Entfernung zur Haltestelle im ländlichen Raum nicht mehr als 600 m bzw. im innerstädtischen Bereich nicht mehr als 300 m betragen. Da das Planungsgebiet eher zum innerstädtischen Bereich zu zählen ist, ist zu prüfen, ob eine neue Haltestelle bzw. die Verlegung einer vorhandenen Haltestelle die Anbindung des Gebietes an den Öffentlichen Personennahverkehr verbessern kann.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und redaktionell in den Planunterlagen ergänzt. Die Neuanlage oder Verlegung einer Bushaltestelle ist nicht unmittelbarer Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 79 E.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
10	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede Schreiben vom 20.01.2006	<p>Unter Bezugnahme auf die Besprechung mit Ihnen und anderen Vertretern der Gemeinden am 17.09.1996 weist meine Untere Naturschutzbehörde darauf hin, dass die zu erhaltenden Wallhecken durch die gärtnerische Nutzung bis an den Wallheckenfuß, teilweise im Kronentraufbereich der vorhandenen Bäume, beeinträchtigt werden, so dass der Wallheckenschutz im Sinne des § 33 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) nicht mehr gegeben ist.</p> <p>Da die für einen wirksamen Wallheckenschutz erforderliche Ausweisung eines Wallheckenschutzstreifens in einem Abstand von 5 m zum Wallheckenfuß und eine Auszäunung des Wallheckenschutzstreifens mit entsprechender planerischer Festsetzung im Bebauungsplan aufgrund der geringen Größe der Baugrundstücke nicht möglich ist, sind als Ausgleich für den Verlust der beeinträchtigten Werte und Funktionen die Wallhecken im Verhältnis 1 : 1 durch die Neuanlage von Wallhecken oder wallheckenfördernden Maßnahmen auszugleichen.</p> <p>Ebenso fehlt bei der Neuanlage der Wallhecke der beidseitige Schutzstreifen, so dass auch hier keine Wallhecke im Sinne des § 33 NNatG neu angelegt wird.</p> <p>Die südlich des geplanten Regenrückhaltebeckens vorhandene Wallhecke ist, sofern sie noch im Plangebiet liegt, als zu erhalten festzusetzen, und zu dieser gemäß § 33 NNatG geschützten Wallhecke ebenfalls ein Wallheckenschutzstreifen planerisch auszuweisen. Die beeinträchtigten Werte und Funktionen der nach § 33 NNatG geschützten Wallhecke können im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland nachgewiesen werden. Hierzu ist vor Satzungsbeschluss ein entsprechender Antrag zu stellen.</p> <p>Meine Untere Naturschutzbehörde bittet zum Nachweis der fehlenden Kompensationswerteinheiten im Flächenpool Loyermoor um Übersendung einer aktuellen Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde.</p> <p>Meine Untere Wasserbehörde bittet um Vorlage des Entwässerungskonzeptes.</p>	<p>Das Plangebiet grenzt nicht an Wallhecken an.</p> <p>Ein diesbezüglicher Ausgleich ist nicht erforderlich.</p> <p>Die neu anzulegende Wallhecke bildet die nordwestliche Plangebietsgrenze. Südöstlich der Wallhecke wurde ein 7 m breiter Streifen mit Nutzungsbeschränkungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 9 als nicht überbaubare Fläche im Allgemeinen Wohngebiet als Schutzstreifen festgesetzt.</p> <p>Im Plangebiet ist kein Regenrückhaltebecken vorgesehen.</p> <p>Die Gemeinde Rastede übersendet dem Landkreis Ammerland die aktuelle Übersicht über das Ökokonto.</p> <p>Das Oberflächenentwässerungskonzept ist der Unteren Wasserbehörde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A vorgelegt worden. Sollten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 E Ergänzungen des Konzeptes erforderlich werden, werden diese der Unteren Wasserbehörde vorgelegt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Meine Untere Straßenverkehrsbehörde hat zwar keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, regt jedoch an, einen Rad- und Gehweg an der Ostseite der K 131, mindestens vom geplanten Kreisel bis zur Parkstraße, anzulegen, um am Kreisel und an der Fußgängerampel an der Einmündung der Parkstraße ein gefahrloses Überqueren dieser Kreisstraße zu ermöglichen. Mit Blick auf die Schaffung günstiger Voraussetzungen für gesundes Wohnen unterstützt mein Gesundheitsamt die von der Gemeinde gewählte Variante (Gutachten der TED GmbH). Auf jeden Fall ist die Lärmschutzzone II festzusetzen, um auch bei Leichtbauweise ausreichenden Schallschutz zu gewähren. Ich bitte zu prüfen, ob die benachbarten Gewerbebetriebe durch Schallschutzmaßnahmen von einem Verdrängen durch die „heranrückende Wohnbebauung“ geschützt werden müssen.</p> <p>Meine Untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass das „Vorwerk Rastede“ (56) auf der Übersichtskarte „ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde“ verzeichnet ist.</p> <p>Unter den vorgenannten Voraussetzungen habe ich gegen den Bebauungsplan Nr. 79 keine Bedenken. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB habe ich keine weiteren Hinweise.</p>	<p>Der Anregung wird nachgegeben. Der Bau eines Fuß- und Radweges auf der Ostseite der K 131 ist beabsichtigt.</p> <p>Der Anregung wird nachgegeben. Der Lärmpegelbereich II wird für den südwestlichen Teil des Plangebietes festgesetzt.</p> <p>An den Betrieb der „Baumschule Wilfried Müller“ grenzt das in der Realisierung befindliche Bebauungsplangebiet Nr. 79 A an. Für dieses Plangebiet wurden im zwischenzeitlich abgeschlossenen Planverfahren auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens keine Konflikte zwischen dem Betrieb und der geplanten Wohnbebauung festgestellt. Insofern kann auch für das weiter entfernte Plangebiet Nr. 79 E von einer Konfliktfreiheit ausgegangen werden. Hinsichtlich des westlich an das Plangebiet angrenzenden Betriebes „Vorwerk Pflanzenhandel GmbH“ ist der Gutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass die relevanten Orientierungswerte innerhalb des Plangebietes durch den Betrieb eingehalten werden und somit keine erheblichen Belästigungen durch Geräuschimmissionen zu erwarten sind.</p> <p>Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist im Bereich des Gartenbaubetriebes Vorwerk ein Hinweis auf einen Bodenfund enthalten. Daher hat die Gemeinde im Vorfeld der Planung die Belange des Denkmalschutzes bereits mit der zuständigen Archäologischen Denkmalpflege (Bez-Reg. Weser-Ems Dez 406) erörtert. Die Archäologische Denkmalpflege hat dazu mit Schreiben vom 02.08.2004 mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes keine archäologischen Fundstellen verzeichnet werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
<p>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH, Hannover, Schreiben vom 19.12.20052. EON Netz, Betriebszentrum Lehrte, Lehrte, Schreiben vom 21.12.20053. NLFb, Hannover, Schreiben vom 21.12.20054. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, Schreiben vom 06.01.20065. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 19.01.20066. Handwerkskammer Oldenburg, Schreiben vom 18.01.2006			



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Rolf Hinrichs, Buchenstr. 2a, Rastede Schreiben vom 16.12.2005	<p>Anlässlich der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen wurden wir sehr detailliert über das o.g. Bauvorhaben informiert.</p> <p>In diesem Zusammenhang wurde auch über die Sperrung der Buchenstr. und des Loyer Weges diskutiert, eine Maßnahme, die ich in den letzten Tagen mit den betroffenen Anliegern erörtert habe und von dort überwiegend begrüßt wird. Dazu sollte ergänzt werden, dass es sich hier ausschließlich um Haus- und Grundstückseigentümer handelt. Während bei der Buchenstr. die Zustimmung eindeutig ist, gibt es beim Loyer Weg eine gewisse Skepsis.</p> <p>Folgende Gründe sprechen unserer Meinung nach für eine derartige Regelung:</p> <ol style="list-style-type: none">1. die derzeit noch variablen Grundstücke direkt an der Buchenstr. bzw. des Loyer Weges lassen sich mit Sicherheit ohne Durchgangsverkehr, d.h. geringerem Lärmpegel und reduzierten Schadstoffwerten besser vermarkten.2. das bekannte Park- bzw. Durchfahrtsproblem an der Buchenstr. bei der Fa. Stückemann sowie gegenüber der Fa. Handwerk u. Kunst. Hier ist jetzt schon an manchen Tagen, vorrangig durch PKW mit Pferdeanhänger, LKW und landwirtschaftliche Fahrzeuge das große Chaos angesagt.3. ein Ausbau der Buchenstr. ist durch die Sperrung nicht erforderlich, so dass hier keine Kosten für die Gemeinde und Anlieger entstehen.	<p>Die Gemeinde Rastede hat das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 im Anschluss an die Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB geteilt und zunächst für den östlichen Teil des Plangebietes den Bebauungsplan Nr. 79 A aufgestellt. Dieses Planverfahren ist mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Rastede am 07.07.2006 rechtskräftig abgeschlossen worden.</p> <p>Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A war auch die zukünftige Funktion des Loyer Weges und der Buchenstrasse. Die politischen Gremien der Gemeinde haben dazu abgewogen, dass die Buchenstrasse im Bereich der Einmündung in den Loyer Weg für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt wird. Für den Loyer Weg hingegen wurden keine Veränderungen in der Verkehrsführung beschlossen. Das Konzept war Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A und ist auf dessen Grundlage hinsichtlich der Schließung der Buchenstrasse zwischenzeitlich umgesetzt worden. Für den Loyer Weg ergeben sich hingegen keine Änderungen.</p> <p>Im Weiteren wird auf das Abwägungsergebnis im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A verwiesen.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 E ergeben sich keine Änderungen für das bisherige Abwägungsergebnis.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Rolf Hinrichs	<p>In diesem Zusammenhang hatte ich Sie in dem kurzen Gespräch nach der Sitzung darauf hingewiesen, dass bei Sperrung der genannten Straßen der Verkehr aus Richtung Loy nicht ab Emsoldstr. bzw. vom Hirschtor ab Parkstr. über den Kiefernweg laufen darf, was auch bereits Ihre Zustimmung gefunden hat.</p> <p>Kiefernweg und auch der Halfterweg werden für alle Fahrzeuge für den Durchgangsverkehr gesperrt und bleiben nur für die Anlieger und Radfahrer offen, d.h. entsprechende Verkehrsschilder an den Kreuzungen</p> <p>Emsoldstr./Loyer Weg Emsoldstr./Kiefernweg Parkstr./Halfterweg Parkstr./Kiefernweg</p> <p>Hier bestehen allerdings berechnete Bedenken der Anwohner des Kiefernweges, denn erfahrungsgemäß halten sich viele Autofahrer nicht an ein Durchfahrtsverbot, so dass der Verkehr von und nach Loy trotzdem zum großen Teil über diese Strecke führen würde. Dann lieber den Loyer Weg offen lassen, war die Meinung eines Anwohners des Kiefernweges. Auch ich sehe diesen Punkt kritisch.</p> <p>Sollte es in dieser Angelegenheit einer schriftlichen Bestätigung der betroffenen Anlieger bzw. noch eines gemeinsamen Treffens bedürfen, um letzte Bedenken auszuräumen, so lassen Sie mich das bitte wissen.</p> <p>Ich denke, dass mit den derzeitigen sowie geplanten Baumaßnahmen das ehrgeizige Ziel der Gemeinde, die Zahl der Einwohner auf deutlich mehr als 20.000 zu steigern, erreicht und auf Dauer stabilisiert werden kann.</p>	



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1a	Rolf Hinrichs, Buchenstr. 2a, Rastede 12.01.2006	<p>Ergänzungen zum Thema Buchenstr./Loyer Weg:</p> <p>Pos. 3 Sicherheit von Pferd und Reiter sind gefährdet, besonders in der Kurve vor dem Reiterhof R. Hilliges</p> <p>Pos. 9 Gründe für die Sperrung der Buchenstr.:</p> <p>Sonst Ausbau erforderlich, somit Kosten für Anlieger und Gemeinde</p> <p>Situation Fa. Stückemann:</p> <p>ausreichend Parkplätze vorhanden, Kunden parken trotzdem zum großen Teil an der Buchenstr.</p> <p>Fa. Handwerk und Kunst (gegenüber): auf den nachgewiesenen Parkplätzen auf der Einfahrt parkt niemand, sondern ausschließlich an der Buchenstr. (bis zu 10 Fahrz.)</p> <p>Landwirtschaftliche Fahrzeuge Richtung Hankhausen 1 und Moor sollen die Parkstr. nutzen (Kreisel ist kein Hindernis - s. Neusüdende)</p> <p>Negatives Beispiel ein Landwirt aus Neusüdende: (benutzt nur die Buchenstr.).</p> <p>Hat bereits des öfteren Kunden der Fa. Stückemann beschimpft und ist durch seine rücksichtslose Fahrweise eine Gefahr für Kinder, Pferde und Reiter im Bereich Kiefernweg.</p> <p>Alle Anwohner der Buchenstr. sind für eine Schließung Durchgang sollte allerdings breit genug sein für Fahrräder mit Anhänger, Bollerwagen usw.</p> <p>Pos. 10 Einschränkung: Nur die Buchenstr. wird geschlossen.</p> <p>Vorschlag zum Loyer "Weg: Anlegung eines Walls zum Baugebiet (allerdings nicht wie in Leuchtenburg)</p> <p>Aufstellung eines Ortsschildes HANKHAUSEN - Tempo 50 - am Loyer Weg</p> <p>Zusätzlich: Das Wartehäuschen bei Küpker gehört auf die andere Straßenseite (Schulkinder fahren Richtung Loy)</p> <p>Reitwege im Eichenbruch sollten wieder hergerichtet werden</p>	Da seitens des Einwenders im Schreiben vom 12.01.2006 gegenüber dem Schreiben vom 16.12.2005 keine weiteren inhaltlichen Anregungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 79 E vorgetragen wurden, wird auf die Abwägung zum Schreiben vom 16.12.2005 verwiesen.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Heinz Dieter Jürgens, Loyer Weg, 26180 Rastede Schreiben vom 20.12.2005	<p>Aus der Veröffentlichung des Bebauungsplanes Hankhausen haben wir festgestellt, dass der Loyer Weg ca. 100 Meter südlich der Kreuzung Buchenstraße bis zur Parkstraße geschlossen werden soll. Diese geplante Maßnahme löst allgemeines Kopfschütteln und Unverständnis aus. Es entsteht der Eindruck, dass die Bürgerinnen und Bürger von Hankhausen und Loy für kommerzielle Zwecke der Gemeindeverwaltung Rastede ihren Kopf hinhalten sollen. Viele dieser Bürger wohnen schon ihr Leben lang in den o. a. Ortschaften und sollen nun in ihrer Bewegungsfreiheit und der örtlichen Verkehrsanbindung erheblich eingeschränkt werden. Und dieses nur, weil die Bauplätze am Loyer Weg sich durch die geplante Maßnahme besser veräußern lassen. Es kann doch nicht sein, dass Wachstum in der Gemeinde Rastede um jeden Preis Vorrang hat. Die Maßnahme Buchenstraße ist sehr sinnvoll und wird überwiegend begrüßt (Beseitigung der Gefahrenquelle bei Stückemann).</p> <p>Alle Verkehrsteilnehmer die auf den Loyer Weg angewiesen sind müssen einen Umweg von 1,8 km über Emsoldstraße – Parkstraße zur Oldenburger Straße fahren, dieses halte ich rechtlich für bedenklich und unzumutbar. Die jetzige Strecke beträgt nur 900 Meter und es bestehen wesentlich weniger Risiken für alle Verkehrsteilnehmer als bei der geplanten Maßnahme, (beide Strecken wurden gemessen). Und es entstehen keine zusätzlichen Kosten für Umwege die dann jeder der betroffenen Bürger tragen müsste.</p> <p>Bei den übrigen Straßen gibt es erhebliche Probleme die sich wie folgt darstellen:</p> <p><u>Emsoldstraße</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Begegnungsverkehr mit größeren Fahrzeugen schwierig, ein Fahrzeug muss auf den weichen Randstreifen fahren, auf beiden Seiten befindet sich ein Graben- Beim Stall Eichenbruch die Gefährdung durch die vorhandene S-Kurve sowie durch die Reiter, die dort bei ihrem Ausritt in das Waldstück Eichenbruch ständig die Straße überqueren.	<p>Die Gemeinde Rastede hat das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 im Anschluss an die Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB geteilt und zunächst für den östlichen Teil des Plangebietes den Bebauungsplan Nr. 79 A aufgestellt. Dieses Planverfahren ist mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Rastede am 07.07.2006 rechtskräftig abgeschlossen worden.</p> <p>Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A war auch die zukünftige Funktion des Loyer Weges und der Buchenstrasse. Die politischen Gremien der Gemeinde haben dazu abgewogen, dass die Buchenstraße im Bereich der Einmündung in den Loyer Weg für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt wird. Für den Loyer Weg hingegen wurden keine Veränderungen in der Verkehrsführung beschlossen. Das Konzept war Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A und ist auf dessen Grundlage hinsichtlich der Schließung der Buchenstraße zwischenzeitlich umgesetzt worden. Für den Loyer Weg ergeben sich hingegen keine Änderungen.</p> <p>Im Weiteren wird auf das Abwägungsergebnis im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A verwiesen.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 E ergeben sich keine Änderungen für das bisherige Abwägungsergebnis.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Heinz Dieter Jürgens	<p><u>Denkmalsweg, Am Heidkamp und Am Hardenkamp</u></p> <p>- Diese drei Straßen sind noch schmaler als die Emsoldstraße, hier muss ebenfalls beim Begegnungsverkehr <u>grundsätzlich</u> ein Fahrzeug auf den Randstreifen ausweichen.</p> <p>Man ist beim Befahren dieser Straßen ständig einer Gefahr ausgesetzt „Schauen Sie sich Am Heidkamp die Randbefestigungen an, dann wissen Sie wovon ich spreche! Durch die Sperrung des Loyer Weges entsteht in der Verkehrsanbindung für beide Ortschaften eine Exklave und dieses ist nicht zumutbar und kann auch von der Gemeinde nicht beabsichtigt sein. Die Bedürfnisse und Interessen der betroffenen Bürger werden durch die geplante Maßnahme völlig außen vorgelassen.</p> <p>Über Schildbürgerstreiche sollte man eigentlich lachen können. Aber bei dieser Planung vergeht einem der Spaß. Wer so etwas plant, hat entweder einen klaren Planungsauftrag von der Gemeinde erhalten, keine Ortskenntnisse, wohnt nicht in Rastede oder die betroffenen Bürger sind ihm egal. Ich hoffe für uns alle, dass diese Planung überarbeitet wird und dieser erhebliche Mangel beseitigt wird.</p> <p>Ich behalte mir das Recht vor, dieses Schreiben als Leserbrief zur Northwest-Zeitung zugeben, um auch den letzten betroffenen Bürger zu informieren!</p>	



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	Eheleute Fisbeck, Braker Chaussee 291 C, Rastede-Loyerberg Regine Rode, Denkmalsweg 8, Rastede-Hankhausen Schreiben vom 03.01.2006	<p>Wir melden Bedenken an, dass sowohl der Loyer Weg als auch die Buchenstraße für den KfZ-Verkehr gesperrt werden sollen. Beide Straßen, insbesondere der Loyer Weg, sind historische Straßen/Wege, die die Bauernschaften Rastede und Loy-Barghorn/Barghorner Moor seit mehr als hundert Jahren miteinander verbinden.</p> <p>Die Verkehrsanbindung der Bürger der o.g. Bauernschaften über den Loyer Weg ist insbesondere für Einkaufsfahrten und Arztbesuche, Beerdigungen und Kirchbesuche sowie Behördengänge besonders wichtig.</p> <p>Durch die Sperrung des Loyer Wegs vermuten wir, dass der Hauptort Rastede Kaufkraftverlust zu Gunsten von Oldenburg oder Großenmeer erleiden wird. Diese Auffassung vertreten nicht nur die Unterzeichner, sondern viele Mitbürgerinnen und Mitbürger. Frau Rode befürchtet außerdem, dass sich der Verkehr aufgrund der geplanten Sperrungen zu Lasten des Denkmalsweges verlagern und dort zu Belästigungen führen wird.</p>	<p>Die Gemeinde Rastede hat das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 im Anschluss an die Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB geteilt und zunächst für den östlichen Teil des Plangebietes den Bebauungsplan Nr. 79 A aufgestellt. Dieses Planverfahren ist mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Rastede am 07.07.2006 rechtskräftig abgeschlossen worden.</p> <p>Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A war auch die zukünftige Funktion des Loyer Weges und der Buchenstrasse. Die politischen Gremien der Gemeinde haben dazu abgewogen, dass die Buchenstraße im Bereich der Einmündung in den Loyer Weg für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt wird. Für den Loyer Weg hingegen wurden keine Veränderungen in der Verkehrsführung beschlossen. Das Konzept war Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A und ist auf dessen Grundlage hinsichtlich der Schließung der Buchenstraße zwischenzeitlich umgesetzt worden. Für den Loyer Weg ergeben sich hingegen keine Änderungen. Im Weiteren wird auf das Abwägungsergebnis im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A verwiesen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 E ergeben sich keine Änderungen für das bisherige Abwägungsergebnis.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	RA Wandscher & Partner, Oldenburg für Fam. Küpker Loyer Weg 97 26180 Rastede Schreiben vom 06.01.2006	<p>Ausweislich der in der Anlage beigefügten Vollmacht möchte ich Ihnen zunächst anzeigen, dass mich die Familie Küpker, Loyer Weg 97, 26180 Rastede, mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt haben.</p> <p>Zu dem von Ihnen bekannt gegebenen beabsichtigten Bebauungsplan Nr. 79 – Hankhausen - südlich Schlosspark möchten wir für unsere Mandantschaft folgende Einwendungen vorbringen:</p> <p>Es ist beabsichtigt, den Loyer Weg sowie die Buchenstraße für den Kfz-Verkehr zu sperren und dort jeweils am Ende Sackgassen mit je einem Wendeplatz einzurichten. Mit diesem Vorhaben kann sich meine Mandantschaft nicht einverstanden erklären.</p> <p>Für den Geschäftsbetrieb meiner Mandantschaft hätte die Sperrung der oben genannten Straßen für den Durchgangsverkehr erhebliche wirtschaftliche Konsequenzen. Die Familie Küpker betreibt in der 6. Generation seit über 180 Jahren den Dorfkrug am Loyer Weg zwischen Rastede und Loy. Angeschlossen an den Gastronomie- und Veranstaltungsbetrieb ist ein Hotel. Der Hotelbetrieb hat sich in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt, so dass geplant war und ist, das Hotel um weitere Kapazitäten baulich zu erweitern. Entsprechende Vorleistungen sind auch bereits erbracht worden. Auch in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Rastede ist zwischenzeitlich eine Außenbereichssatzung aufgestellt worden. Die entsprechenden Planungskosten hat meine Mandantschaft bereits mit 4.500,00 € beglichen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde Rastede hat das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 im Anschluss an die Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB geteilt und zunächst für den östlichen Teil des Plangebietes den Bebauungsplan Nr. 79 A aufgestellt. Dieses Planverfahren ist mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Rastede am 07.07.2006 rechtskräftig abgeschlossen worden.</p> <p>Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A war auch die zukünftige Funktion des Loyer Weges und der Buchenstrasse. Die politischen Gremien der Gemeinde haben dazu abgewogen, dass die Buchenstraße im Bereich der Einmündung in den Loyer Weg für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt wird. Für den Loyer Weg hingegen wurden keine Veränderungen in der Verkehrsführung beschlossen. Das Konzept war Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A und ist auf dessen Grundlage hinsichtlich der Schließung der Buchenstraße zwischenzeitlich umgesetzt worden. Für den Loyer Weg ergeben sich hingegen keine Änderungen.</p> <p>Im Weiteren wird auf das Abwägungsergebnis im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A verwiesen.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 E ergeben sich keine Änderungen für das bisherige Abwägungsergebnis.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Wandscher & Partner	<p>Insbesondere der Hotelbetrieb ist darauf angewiesen, dass potentielle Gäste, die aus Richtung Oldenburg kommen, auf das Hotel leicht aufmerksam werden und den Weg dorthin einfach finden können. Dies ist bislang durch die Verkehrsführung über die Buchenstraße und den Loyer Weg gewährleistet. Eine Sperrung dieser beiden Straßen und eine Umleitung des Verkehrs über die Emsold-/Parkstraße würde dazu führen, dass der Gewerbebetrieb nicht mehr einfach anzufahren ist. Eine Verkehrsführung über die Emsoldstraße bedeutete zudem einen erheblichen Umweg für die potentiellen und teilweise nicht ortskundigen Gäste. Insbesondere die "Laufkundschaft" wird nicht bereit sein, diese Umwege in Kauf zu nehmen und wohlmöglich bei Dunkelheit durch die Parkstraße und Emsoldstr. zu navigieren. Dem Hotelbetrieb wäre mithin der Zufluss neuer Gäste abgeschnitten. Dies bedroht den Gewerbebetrieb meiner Mandantschaft in seiner wirtschaftlichen Existenz.</p> <p>Von dessen Existenz hängen allerdings zwei Familien ab, die dort selbständig tätig sind und ihren Lebensunterhalt aus dem Gewerbebetrieb bestreiten. Weiterhin sind dort eine Vollzeitkraft sowie drei Teilzeitkräfte beschäftigt, deren Arbeitsplätze ebenfalls gefährdet wären.</p> <p>Die beabsichtigte Verkehrsführung über die Emsoldstraße/Parkstraße führt durch die erhebliche Verlängerung der Strecke zu einer erhöhten Abgas- und Lärmbelastung. Es steht zudem zu befürchten, dass entsprechender Durchgangsverkehr den Kiefernweg als "Schleichweg" nutzen wird. Für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist der Kiefernweg allerdings nicht ausgelegt, Behinderungen des Verkehrs wären die Folge, die darüber hinaus ebenfalls zu erhöhten Abgas- und Lärmbelastungen führen.</p>	



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Wandscher & Partner	<p>Mittel- bis langfristig steht zu befürchten, dass Loy und Hankhausen vom Hauptort Rastede abgetrennt werden. Sofern Bewohner aus Loy bislang nach Rastede zum Einkaufen gefahren sind, steht zu befürchten, dass dies in Zukunft nicht mehr der Fall sein wird. Entsprechende Umsatzrückgänge in Rastede wären die Folge. Etwaiger Verkehr über die Emsoldstraße/Parkstraße/Mühlenstraße würde an der Oldenburger Straße als Hauptverkehrsführung vorbeigeführt. Auch im Bereich der Oldenburger Straße wäre mithin mit einem Rückgang der Umsätze der dort ansässigen Geschäfts- und Einkaufszentren zu rechnen.</p> <p>Es mag sein, dass mit der geplanten Verkehrsführung beabsichtigt war, das neu entstehende Wohngebiet zu beruhigen. Dies ist im Ergebnis allerdings nicht zweckmäßig, da jene Beruhigung auf Kosten der Anwohner insbesondere der Emsoldstraße und des Kiefernwegs gingen.</p> <p>Im dortigen Bereich liegen auch drei Pferdehöfe. Um die Pferde im Schlosspark auszureiten, müssten die Reiter die dann zur Hauptverkehrsführung dienende Strecke überqueren. Dies stellt eine erhebliche Gefahr der Verkehrssicherheit dar, zumal nicht absehbar ist, wie die Pferde auf den erhöhten Verkehrslärm reagieren. Eine Unpassierbarkeit des Loyer Weg und der Buchenstraße für Fahrzeuge ist mithin nicht erforderlich und von den Anwohnern nicht erwünscht. Sie wird daher abgelehnt.</p>	



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
5	Eheleute Lehnert, Kiefernweg 28, 26180 Rastede Schreiben vom 05.02.2006	<p>Wir sind Anwohner des Kiefernweges. Durch die von der Gemeinde geplante Sperrung des Loyer Weges und der Buchenstraße erwarten wir eine Verlagerung des Verkehrs zur Kiefernstraße. Wir befürchten darüber hinaus, dass der Kiefernweg als Schleichweg genutzt werden wird. Die Verlagerung dieses Verkehrs und des landwirtschaftlichen Verkehrs wird nach unserer Auffassung zu Verkehrsgefährdungen an unserer schmal ausgebauten Straße führen.</p> <p>Der Ausbauzustand des Kiefernweges ist dieser zunehmenden Belastung nicht gewachsen. Wir wenden uns daher gegen die Sperrung des Loyer Wegs.</p> <p>Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass der Kiefernweg stark von Reitern benutzt wird. In den Sommermonaten sind dies bis zu 25 Reiter/Pferde oder mehr am Tag. Wenn der Fahrzeugverkehr nun auch, noch durch den Kiefernweg als Schleichweg läuft, entsteht hierdurch eine noch größere Belästigung für uns.</p> <p>Außerdem sollte man bedenken, dass die Zuliefererfahrzeuge für den Reiterhof von Utz Menke dann auch noch über den Kiefernweg zum Reiterhof fahren müssen. Es handelt sich hier um sehr große Fahrzeuge, die Futter bringen bzw. den Mist abfahren.</p> <p>Wir sind der Meinung, dass der Kiefernweg diesen Belastungen nicht gewachsen ist.</p>	<p>Die Gemeinde Rastede hat das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 im Anschluss an die Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB geteilt und zunächst für den östlichen Teil des Plangebietes den Bebauungsplan Nr. 79 A aufgestellt. Dieses Planverfahren ist mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Rastede am 07.07.2006 rechtskräftig abgeschlossen worden.</p> <p>Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A war auch die zukünftige Funktion des Loyer Weges und der Buchenstraße. Die politischen Gremien der Gemeinde haben dazu abgewogen, dass die Buchenstraße im Bereich der Einmündung in den Loyer Weg für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt wird. Für den Loyer Weg hingegen wurden keine Veränderungen in der Verkehrsführung beschlossen. Das Konzept war Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A und ist auf dessen Grundlage hinsichtlich der Schließung der Buchenstraße zwischenzeitlich umgesetzt worden. Für den Loyer Weg ergeben sich hingegen keine Änderungen.</p> <p>Im Weiteren wird auf das Abwägungsergebnis im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A verwiesen.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 E ergeben sich keine Änderungen für das bisherige Abwägungsergebnis.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
6	Detlef Meiß/Katrin Meiß, Buchenstr. 5, Rastede Schreiben vom 08.01.06	<p>Wir möchten auf dem hinteren Teil des Grundstückes Buchenstr. 5 ein allein stehendes Einfamilienhaus bauen. Die Zufahrt würde über das Grundstück Buchenstr. 5 erfolgen. Wir meinen, dass im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 79 und deren 33. Änderung dies möglich sein sollte. Die Vorgaben einer Mischbaufläche würden wir erfüllen, da wir durch die Gewerbeflächen Fahrradgeschäft und Gärtnerei ein Mischbaugebiet sind. Wir bitten um ein großzügiges Genehmigungsverfahren, da wir weiteren Wohnraum für die Gemeinde schaffen würden und ein schöneres Ortseingangsbild bieten würden, da gerade am Ortseingang des Residenzortes Rastede präsentiert wird. Wir bitten um eine baldige Stellungnahme der Gemeinde Rastede.</p> <p>Ferner wollen wir als Anwohner der Buchenstr. 5, dass die Straße aus Lärmschutzgründen und zum Schutz unserer Kinder geschlossen wird. Wenn die Straße ausgebaut werden würde, würde dies für die Anwohner nicht tragbar sein, weil das höhere Verkehrsaufkommen in einem unerträglichen Maße an Lautstärke und die Emissionen von Abgasen erhöhen würde.</p> <p>Wir bitten um Rücksichtnahme gegenüber den alteingesessenen Bewohnern der Buchenstr. 5. Außerdem hat dieses auch finanzielle Aspekte, und auf dieser Seite gilt es auf Seiten der Gemeinde und auch der Anwohner zu sparen. Wir bitten um einen positiven Bescheid in dieser Sache.</p>	<p>Das angesprochene Grundstück liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 79 E. Die vorgetragenen Belange sind daher nicht Gegenstand dieser Abwägung.</p> <p>Die Gemeinde Rastede hat das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 im Anschluss an die Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB geteilt und zunächst für den östlichen Teil des Plangebietes den Bebauungsplan Nr. 79 A aufgestellt. Dieses Planverfahren ist mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Rastede am 07.07.2006 rechtskräftig abgeschlossen worden.</p> <p>Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A war auch die zukünftige Funktion des Loyer Weges und der Buchenstr. 5. Die politischen Gremien der Gemeinde haben dazu abgewogen, dass die Buchenstr. 5 im Bereich der Einmündung in den Loyer Weg für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt wird. Für den Loyer Weg hingegen wurden keine Veränderungen in der Verkehrsführung beschlossen. Das Konzept war Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A und ist auf dessen Grundlage hinsichtlich der Schließung der Buchenstr. 5 zwischenzeitlich umgesetzt worden. Für den Loyer Weg ergeben sich hingegen keine Änderungen.</p> <p>Im Weiteren wird auf das Abwägungsergebnis im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A verwiesen.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 E ergeben sich keine Änderungen für das bisherige Abwägungsergebnis.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
7	Stückemann, Oldenburger Straße, 26180 Rastede Schreiben vom 15.12.05	<p>Bezüglich des neuen Baugebietes wurde auf der Anliegerversammlung diskutiert, die Buchenstraße für den Durchgangsverkehr stillzulegen bzw. als Sackgasse zu deklarieren.</p> <p>Als Anwohner möchte ich diesem ausdrücklich zustimmen. Es ist eine sehr gute Lösung. Da der Seitenstreifen der Buchenstr. oft von den Kunden der Fa. Handwerk + Kunst und von unseren Kunden als Parkplatz genutzt wird, ist es für den Durchgangsverkehr zu Stoßzeiten häufig schwierig, durchzukommen.</p> <p>Die Fahrradlieferung erfolgt durch große Lkw's, welche auch die Buchenstraße zur Abladung blockieren. Gerade im Sommer ergibt sich hier ein Problem, da noch viel Traktorverkehr herrscht.</p> <p>Ich stimme dem Vorschlag voll und ganz zu.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7 a	Stückemann, Oldenburger Straße, 26180 Rastede 13.01.2006	<p>In Ergänzung zu meinem Schreiben vom 15.12.2005 sowie des Gesprächs am 10.01. in Ihrem Büro möchte ich nochmals zu diesem Thema Stellung nehmen.</p> <p>Auf der einen Seite bin auch ich dafür, dass der Loyer Weg aus den bekannten Gründen offen bleibt. Gleichzeitig plädiere ich aber wie fast alle Anwohner für eine Sperrung der Buchenstraße. Dazu möchte ich Ihnen meine Begründung und einige Fakten darlegen.</p> <p>Zunächst einmal der Hinweis, dass wir jährlich über 3.000 Neufahräder und über 1.500 gebrauchte Fahrräder verkaufen, was natürlich auch eine entsprechende Kundenfrequenz bedeutet. Um dieses Verkaufsvolumen in den nächsten Jahren zu halten und evtl. zu steigern, ist das Thema Kundenzufriedenheit auf dem auch in unserer Branche hart umkämpften Markt von entscheidender Bedeutung.</p>	<p>Die Gemeinde Rastede hat das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 im Anschluss an die Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB geteilt und zunächst für den östlichen Teil des Plangebietes den Bebauungsplan Nr. 79 A aufgestellt. Dieses Planverfahren ist mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Rastede am 07.07.2006 rechtskräftig abgeschlossen worden.</p> <p>Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A war auch die zukünftige Funktion des Loyer Weges und der Buchenstrasse. Die politischen Gremien der Gemeinde haben dazu abgewogen, dass die Buchenstraße im Bereich der Einmündung in den Loyer Weg für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt wird. Für den Loyer Weg hingegen wurden keine Veränderungen in der Verkehrsführung beschlossen. Das Konzept war Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A und ist auf dessen Grundlage hinsichtlich der Schließung der Buchenstraße zwischenzeitlich umgesetzt worden. Für den Loyer Weg ergeben sich hingegen keine Änderungen.</p> <p>Im Weiteren wird auf das Abwägungsergebnis im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A verwiesen.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 E ergeben sich keine Änderungen für das bisherige Abwägungsergebnis.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Stücke- mann	<p>Wir haben zwar ausreichend Parkplätze für unsere Kunden vorhanden, trotzdem wird aus reiner Bequemlichkeit immer noch viel an der Buchenstraße geparkt. Hinzu kommt, dass die Kunden der gegenüber liegenden Firma Handwerk und Kunst ihre Fahrzeuge ausschließlich an der Buchenstraße abstellen. Ein weiterer Punkt in diesem Zusammenhang ist die Tatsache, dass fast täglich die Anlieferung neuer Fahrräder oder anderer Artikel per LKW oder Sattelschlepper erfolgt, die dann für einige Zeit den Verkehr der Buchenstraße behindern.</p> <p>Ein ganz entscheidender Faktor für unseren Erfolg als Fahrradhändler im ländlichen Bereich ist die Möglichkeit für den Kunden, die Neu- und Gebrauchtfahrräder anlässlich einer Probefahrt ausführlich zu testen. Dabei sind es oft Kinder und ältere Leute, so dass sich dafür nur die Buchenstraße anbietet.</p> <p>Leider ist es in der Vergangenheit sehr oft zu Beschimpfungen unserer Kunden durch PKW- und LKW-Fahrern sowie Landwirten mit ihren teilweise großen Gespannen gekommen, die an dieser Stelle nur langsam die Buchenstraße passieren konnten oder z.T. auch einmal halten mussten. Auch meine Nachbarn in der Buchenstraße sind nicht gerade begeistert von der gegenwärtigen Situation.</p> <p>Der Verkehr Richtung Hankhausen 1 und Hankhauser Moor kann meiner Meinung nach statt über die Buchenstraße problemlos über die Parkstraße laufen, die einmal breiter ist und es dort bis zur Emsoldstraße nur einen Anwohner gibt.</p> <p>Ich hoffe, dass Sie und der verantwortliche Ausschuss des Gemeinderates sich meiner Meinung anschließen und zur gegebenen Zeit eine Sperrung der Buchenstraße erfolgt.</p>	



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
8	Günter Hinrichs, Hirschtor 4, 26180 Rastede Schreiben vom 06.01.06	<p>Die geplante Bebauung soll nicht weit entfernt von meinem Grundstück und Haus im Planungsverfahren bearbeitet werden.</p> <p>Dazu habe ich meine Anregungen und Bedenken in den anliegenden Seiten zusammengefasst und lege diese Ihnen vor.</p> <p>1. Anregungen</p> <p>1.1 Der im Plangebiet BBPL 79 anstehende Boden ist jahrzehntelang unter gärtnerischen Gesichtspunkten bearbeitet worden. Dieser sollte in Mieten aufgesetzt, gepflegt und nach und nach an die Neubaugrundstücke abgegeben werden. Der wertvolle Boden sollte <u>nicht</u> beim Rücktransport in den Sandgruben versenkt werden.</p> <p>1.2 In der Zentrale der Bebauungsflächen 79 sollte eine 2-geschossige Bebauung für Altenwohnungen/Mietwohnungen für junge Familien und den gehobenen Bedarf zur Auflockerung der Bebauung eingeplant werden (siehe Anlage Bericht NWZ 2).</p>	<p>Die vorgetragene Anregung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Hinweis wird im Zuge der Realisierung des Baugebietes überprüft.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches sollen großzügige Grundstücke für den Einfamilienhausbau zur Verfügung gestellt werden. Diese Konzeption, die bereits durch die dem Bebauungsplan vorgeschaltete Rahmenplanung entwickelt wurde, entspricht der derzeitigen Nachfragesituation, die im Zuge der Vermarktung der Grundstücke der Bebauungspläne Nr. 79 A; Nr. 79 B und Nr. 79 C festgestellt wurde. Zudem liegen der Gemeinde bereits entsprechende Nachfragen für das Plangebiet vor. Um dieses städtebauliche Ziel sicherzustellen, werden geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 79 E getroffen (Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser, Mindestgrundstücksgröße von angefangenen 600 qm Baugrundstück (EH) bzw. 400 qm Baugrundstück (DHH) je Wohneinheit, Grundflächenzahl von 0,35). Entgegen der ursprünglichen Planungskonzeption (Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 79) wird jedoch eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zugelassen. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die aktuell am Markt nachgefragten Bauformen für Einfamilienhäuser (z.B. Typ Toskana-Villa) errichten zu können. Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude wird dabei jedoch nicht verändert, so dass das ursprünglich angestrebte städtebauliche Gesamtbild beibehalten wird. Durch die Zulassung des zweiten Vollgeschosses werden lediglich die Ausnutzungsmöglichkeiten oberhalb des Erdgeschosses erhöht.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Günter Hinrichs	<p>1.3 Der jetzige Rad-/Gehweg 1,80 m breit von Stückmann (Kaufhaus Buchenstraße) auf der Westseite bis zur Südender Straße sollte auf 2,50 m Breite ausgebaut werden. Diese Maßnahme ist für das BBPL-Gebiet eine andere Erschließung, denn der Rad-/Gehweg ist heute u.a. für Schüler aus den Räumen Loy/Hankhausen, Wahnbek und Neusüdende eine wichtige Verbindung.</p> <p>1.4 Im Bauungs-Plan Bereich 79 sollte an der Ostseite der Oldenburger Straße K 210 hinter der Baumreihe wie beim Gartencenter ein Gehweg von 1,50 m eine Verbindung zum Hirschtor herstellen.</p> <p>1.5 Die Ortsdurchfahrt der K 210 sollte vom Hirschtor bis südlich der Buchenstraße verlängert werden (beidseitige Bebauung)</p> <p>1.6 Entsprechend zu 1.5 müsste das Ortsschild „Rastede-Hauptort“ versetzt werden. Auch die 80 km(h-Zone müsste so angepasst werden.</p> <p>2. Bedenken</p> <p>2.1 Der Hirschtorweg kann zur Zeit manchmal nur unter Einschaltung der Fußgängerampel in Richtung Oldenburger Straße (K 210) verlassen werden. Das Teilstück Hirschtorweg von der Oldenburger Straße (K 210) bis zur Fasanenstraße sollte zur Einbahnstraße (eine Fahrtrichtung) ausgewiesen werden. Von Ost nach West von der K 210 einfahrend.</p>	<p>Das Plangebiet soll jedoch grundsätzlich nicht dem Mietwohnungsbau zur Verfügung gestellt werden, da die Gemeinde mit dem Baugebiet gerade auch einer Förderung des Wohneigentums verfolgt.</p> <p>Altenwohneinrichtungen sind auf die unmittelbare Nähe zu wesentlichen Versorgungsinfrastruktureinrichtungen angewiesen. Daher verfolgt die Gemeinde das Ziel die Altenwohneinrichtungen unmittelbar im Zentrum des Hauptortes in vorhandenen Baulücken anzusiedeln. Zudem besteht gegenwärtig innerhalb der Gemeinde Rastede, nicht zuletzt vor dem Hintergrund der in der Nachbarschaft der Sozialstation geschaffenen ca. 19 Altenwohneinheiten, kein weiterer Bedarf .</p> <p>In den Geltungsbereich dieses Bauungsplanes Nr. 79 E wird nur ein kleines Teilstück der K 131 aufgenommen, um die Anbindung des Plangebietes planungsrechtlich abzusichern. In der Verkehrsfläche ist ein Geh- und Radweg grundsätzlich zulässig. Die genaue Aufteilung der Verkehrsfläche und die Breite des Geh- und Radweges ist jedoch nicht Gegenstand des Bauungsplanverfahrens. Die Anregung wird im Zuge der Ausbauplanung überprüft.</p> <p>Der Anregung wird insoweit nachgekommen, als dass ein Fuß- und Radweg auf der Ostseite der K 131 beabsichtigt ist. Die genaue Breite wird im Zuge der Ausbauplanung festgelegt.</p> <p>Der Bereich der Oldenburger Straße vom Ortsschild bis zur Kreuzung Oldenburger Straße/Buchenstraße ist in die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt (OD) einbezogen worden.</p> <p>Die Verkehrsbeschilderung ist nicht Gegenstand des Bauungsplanverfahrens. Eine entsprechende Anpassung der Beschilderung ist jedoch im Zuge der Verlegung der Ortsdurchfahrt erfolgt.</p> <p>Der Hirschtorweg liegt nicht im Geltungsbereich des Bauungsplanes. Eine Abwägung ist entbehrlich.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Günter Hinrichs	<p>2.2 Die Parkstraße sollte langfristig abgestuft werden, um den Waldrand zu schützen. Landwirtschaftlicher Verkehr (vom Moor), Lkw-Verkehr von/nach Emsold, der Verkehr mit Fahrzeugen zu den Veranstaltungen auf dem Rennplatz machen eine neue Trasse durch das BBPL-Gebiet ansetzend am geplanten Kreisverkehr erforderlich (siehe anliegende Lageplan-Skizze). Außer Reitbetriebe und gelegentliche Futterheu-Gewinnung ist in den Restflächen zwischen Kiefernweg, Parkstraße, Buchenstraße, Emsoldstraße keine normale Bewirtschaftung mit den heutigen landwirtschaftlichen Geräten zu normalen Zeiten möglich.</p> <p>Ohne äußere Erschließungsmaßnahmen ist ein BBPL-Gebiet mit 140 Bauplätzen ein Störfaktor.</p>	<p>Die Parkstraße liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Eine Abwägung dazu ist daher entbehrlich. Die Schaffung einer neuen Verkehrsstrasse durch das Gesamtgebiet „Südlich des Schlossparks“ ist städtebaulich nicht sinnvoll. Das Plangebiet soll gerade vom Durchgangsverkehr befreit werden und als hochwertiges Wohngebiet entwickelt werden. Eine neue Trasse ist auch nicht erforderlich, da die vorhandenen Straßen leistungsfähig genug sind, um den Verkehr aufzunehmen. Dieses trifft auch auf die Parkstraße zu. Die Verkehrsbelastungen auf der Parkstraße sind dabei jedoch nicht so hoch, das eine Schädigung des Waldrandes des Schlossparks zu befürchten ist.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 E wird über einen neuen Anschluss von der Oldenburger Straße aus erschlossen. Die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 79 E ist damit ausreichend sichergestellt.</p>
10	Stefan Hofer Holtkamp 7 26215 Wiefelstede 07.01.2006	<p>Ich möchte mich kurz vorstellen: Ich bin seit mehreren Jahren Koch im Dorfkrug Hankhausen. Ich arbeite im Teildienst, welches bedeutet, dass ich sehr oft mehrmals täglich die Strecke Buchenstraße - Loyer Weg fahren muß.</p> <p>Jetzt ist mir bekannt geworden, dass sich die Verkehrsanbindung an den Dorfkrug Hankhausen erheblich ändern soll. Falls es dazu kommen sollte, sehe ich sehr große Einschnitte für meine weitere berufliche Situation. Wir sind ein gastronomischer Betrieb, der davon lebt, dass er ländlich liegt, aber gut und unkompliziert zu erreichen ist. Wenn es sich so darstellt, dass die Menschen, die sich in der Region nicht auskennen, nicht oder nur mit Umständen uns besuchen können, ist es nur eine Frage der Zeit, wann der Betrieb schließen muß.</p> <p>Für mich würde dieses bedeuten, dass ich meine Arbeitstelle verlieren würde. In der heutigen Zeit, sollte man darauf bedacht sein, Arbeitsplätze zu schaffen, nicht zu zerstören. Ich würde Sie bitten auch dieses zu berücksichtigen, denn für viele ist die Sperrung von einigen Straßen nur eine evtl. Verkehrsberuhigung für mich und für mit mir zusammenarbeitenden Teilzeitkräfte ist es eine Frage der Existenz.</p>	<p>Die Gemeinde Rastede hat das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 im Anschluss an die Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB geteilt und zunächst für den östlichen Teil des Plangebietes den Bebauungsplan Nr. 79 A aufgestellt. Dieses Planverfahren ist mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Rastede am 07.07.2006 rechtskräftig abgeschlossen worden.</p> <p>Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A war auch die zukünftige Funktion des Loyer Weges und der Buchenstrasse. Die politischen Gremien der Gemeinde haben dazu abgewogen, dass die Buchenstraße im Bereich der Einmündung in den Loyer Weg für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt wird. Für den Loyer Weg hingegen wurden keine Veränderungen in der Verkehrsführung beschlossen. Das Konzept war Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A und ist auf dessen Grundlage hinsichtlich der Schließung der Buchenstraße zwischenzeitlich umgesetzt worden. Für den Loyer Weg ergeben sich hingegen keine Änderungen.</p> <p>Im Weiteren wird auf das Abwägungsergebnis im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A verwiesen.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 E ergeben sich keine Änderungen für das bisherige Abwägungsergebnis.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
11	Unterschriftenaktion	<p>Buchenstraße und Loyer Weg werden für Durchgangsverkehr geschlossen! Sollen Loy und Hankhausen abgehängt werden?</p> <p>In Verbindung mit dem Bebauungsplan 79 „Hankhausen - südlich Schlosspark“ sollen der Loyer Weg und die Buchenstraße nur noch für Radfahrer und Fußgänger passierbar sein. Wir, die Unterzeichner, können diese Pläne nicht gutheißen und wehren uns dagegen. Bis zum 10. Januar 2006 müssen wir unsere Bedenken einreichen.</p> <p>Begründung:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Loy und Hankhausen werden vom Hauptort abgetrennt. Bewohner dieser Bauernschaften kommen nur noch über Umwege mit dem Pkw in den Ort, um die dortige Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten etc. zu nutzen.2. Rastede ist von Loy aus nur noch über die Bundesstraße und die Oldenburger Straße erreichbar und von Hankhausen aus nur noch über die Verbindung Loyer Weg - Emsoldstraße. Die Bewohner der Emsoldstraße sind erheblichem Mehrverkehr ausgesetzt.3. Loyer und Hankhauser Bürger, die den Umweg über die Emsoldstraße nach Rastede fahren, kommen nicht mehr auf der Hauptverkehrsstraße Rastedes in den Ort, sondern am anderen Ende des Parks. Daraus könnte sich auch für die Bewohner der Mühlenstraße eine Mehrbelastung ergeben, da viele dann diese Straße für den Weg ins Zentrum nutzen werden.4. Wir haben auch die Befürchtung, dass der Kiefernweg, z.Zt. nur für Anlieger freigegeben, sich zum Schleichweg entwickelt, der dieser Belastung nicht gewachsen ist.5. Die direkte Zufahrt für den Gastronomiebetrieb, wo die verschiedensten Veranstaltungen, z.B. die des Schützenvereins und anderer örtlicher Vereine, stattfinden sowie zu weiteren in Hankhausen ansässigen Firmen wird erheblich erschwert. Diese Unternehmen bangen um ihre wirtschaftliche Existenz.	<p>Die Gemeinde Rastede hat das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 im Anschluss an die Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB geteilt und zunächst für den östlichen Teil des Plangebietes den Bebauungsplan Nr. 79 A aufgestellt. Dieses Planverfahren ist mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Rastede am 07.07.2006 rechtskräftig abgeschlossen worden.</p> <p>Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A war auch die zukünftige Funktion des Loyer Weges und der Buchenstrasse. Die politischen Gremien der Gemeinde haben dazu abgewogen, dass die Buchenstraße im Bereich der Einmündung in den Loyer Weg für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt wird. Für den Loyer Weg hingegen wurden keine Veränderungen in der Verkehrsführung beschlossen. Das Konzept war Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A und ist auf dessen Grundlage hinsichtlich der Schließung der Buchenstraße zwischenzeitlich umgesetzt worden. Für den Loyer Weg ergeben sich hingegen keine Änderungen.</p> <p>Im Weiteren wird auf das Abwägungsergebnis im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A verwiesen.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 E ergeben sich keine Änderungen für das bisherige Abwägungsergebnis.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Unterschriftenaktion	<p>6. Die touristische Erschließung des Hankhauser und des Loyer Bereichs wird erschwert.</p> <p>7. Wir als alteingesessene Bürger Rastedes (teilweise sind unsere Familien schon über 100 Jahren hier wohnhaft), sehen immer wieder, wie in Neubaugebiete investiert wird. Aber wo bleiben wir? Wo sind die Fuß- und Radwege, wann werden die Straßen hier im Außenbereich, z.B. der Loyer Weg, saniert?</p>	
12	Dorfgemeinschaft Hankhausen	<p>Die Dorfgemeinschaft Hankhausen ist gegen die Schließung der Straßen Buchenstraße und Loyer Weg.</p> <p>Folgende Gründe sprechen gegen die Schließung der Straßen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Hankhausen wird vom Hauptort abgetrennt. Hankhauser kommen nur noch über Umwege mit dem PKW nach Rastede, um die dortige Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Kirchengang, Behördengang etc. zu nutzen.2. Loy wird ebenfalls abgetrennt. Sollten die Loyer durch Zwang die B 211 mehr nutzen, würden sie zum Einkaufen logischerweise gleich nach Oldenburg weiter fahren. Der Weg vom Schafjückenweg nach Real/OI ist dann ist dann fast schneller zu erreichen wie Lidl und MiniMal in Rastede. Die Kaufkraft in Rastede geht also zurück!3. Die Emsoldstraße würde mehr befahren werden. An dieser Straße liegen 3 Pferdehöfe. Alle Reiter müssen die Emsoldstraße überqueren, um in den Schlosspark zu gelangen. Durch das höhere Verkehrsaufkommen wird der Reittourismus geschwächt.4. Umwege bedeuten mehr Kosten für Benzin und mehr Umweltbelastung durch Abgase.5. Der Kiefernweg wird zum Schleichweg. Dieser Weg wurde seinerzeit provisorisch geteert, darunter befindet sich eine einfache Schotterlage. Der Kiefernweg müsste neu als Straße aufbereitet werden – die Anlieger werden diese Kosten nicht tragen wollen.6. Wall bzw. Wurten stehen unter Denkmalschutz. Hankhausen II grenzt an das Loyer Naturschutzgebiet. In dieser Region wäre eine Umlegung des Straßenverkehrs auf Parkstraße, Kiefernweg, Emsoldstraße, Denkmalsweg, Hardenkamp, um nur einige zu nennen, äußerst ungünstig für die Umwelt (Emissionszunahme ist nur ein Punkt).	<p>Die Gemeinde Rastede hat das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 im Anschluss an die Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB geteilt und zunächst für den östlichen Teil des Plangebietes den Bebauungsplan Nr. 79 A aufgestellt. Dieses Planverfahren ist mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Rastede am 07.07.2006 rechtskräftig abgeschlossen worden.</p> <p>Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A war auch die zukünftige Funktion des Loyer Weges und der Buchenstrasse. Die politischen Gremien der Gemeinde haben dazu abgewogen, dass die Buchenstraße im Bereich der Einmündung in den Loyer Weg für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt wird. Für den Loyer Weg hingegen wurden keine Veränderungen in der Verkehrsführung beschlossen. Das Konzept war Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A und ist auf dessen Grundlage hinsichtlich der Schließung der Buchenstraße zwischenzeitlich umgesetzt worden. Für den Loyer Weg ergeben sich hingegen keine Änderungen.</p> <p>Im Weiteren wird auf das Abwägungsergebnis im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A verwiesen.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 E ergeben sich keine Änderungen für das bisherige Abwägungsergebnis.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Dorfgemeinschaft Hankhausen	<p>7. Wir als alteingessene Bürger Rastedes (teilweise sind unsere Familien schon über einhundert Jahre hier wohnhaft), sehen immer wieder, wie in Neubaugebiete investiert wird. Aber wo bleiben wir? Wo sind die Fuß- und Radwege, wann werden die Straßen hier im Außenbereich saniert ?</p> <p>8. Den Loyern wurde seinerzeit versprochen, im Neubaugebiet Kamphof und im Hagen eine gute Verkehrsanbindung nach Rastede zu schaffen. Dieses ist und bleibt der Loyer Weg.</p> <p>9. Die Bauernschaften aus dem Umland benötigen die Buchenstraße um ins Moor oder zu ihren Weiden in Hankhausen zu kommen. Man stelle sich vor, dass im Ringverkehr plötzlich die landwirtschaftlichen Fahrzeuge (Silo-, Gülle- oder Heuwagen) den „geplanten“ Kreislauf blockieren.</p> <p>10. Beide Straßen, der Loyer Weg und die Buchenstraße, sind historische Straßen, deswegen sollte man sie nicht schließen!</p> <p>11. Wir Hankhauser sind stolz auf dieses Fleckchen im Parkrandgebiet und werden für deren Pflege und Erhalt eintreten.</p>	Die Sanierung von Straßen und Wegen im Außenbereich ist nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanaufstellung.