

E i n l a d u n g

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 29.08.2011, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 17.08.2011

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 14.06.2011
- TOP 4** 52. Änderung des Flächennutzungsplanes - Nds. Akademie für Brand- und Katastrophenschutz (NABK) - Loy
Vorlage: 2011/129
- TOP 5** Aufstellung Bebauungsplan Nr. 94 - Nds. Akademie für Brand- und Katastrophenschutz (NABK) - Standort Loy
Vorlage: 2011/131
- TOP 6** Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung
gez. Henkel
1. Gemeinderat

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

Vorlage-Nr.: 2011/129

freigegeben am 10.08.2011

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 10.08.2011

52. Änderung des Flächennutzungsplanes - Nds. Akademie für Brand- und Katastrophenschutz (NABK) - Loy

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	29.08.2011	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
Ö	30.08.2011	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf zur 52. Änderung des Flächennutzungsplanes "Nds. Akademie für Brand- und Katastrophenschutz (NABK) - Standort Loy nebst Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 29.08.2011 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf 52. Änderung des Flächennutzungsplanes "Nds. Akademie für Brand- und Katastrophenschutz (NABK) - Standort Loy nebst Umweltbericht wird zugestimmt.
4. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 3 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung vom 21.06.2011 (siehe Vorlage 2011/096) die frühzeitige Beteiligung der Bürger, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand in der Zeit vom 01.07. bis 01.08.2011 statt.

Wesentliche Stellungnahmen kamen vom Landkreis Ammerland und von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr. Alle Stellungnahmen und die dazu erarbeiteten Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Weitere Informationen werden in der Sitzung durch das Planungsbüro Diekmann und Mosebach präsentiert.

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

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 14.06.11 VA 21.06.2011	01.07.11-01.08.11	voraussichtlich 23.09.11-24.10.11	N.N.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten trägt das Staatliche Baumanagement Ems-Weser.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

52. Flächennutzungsplanänderung „Niedersächsische Akademie für Brand- und Katastrophenschutz (NABK) – Standort Loy“

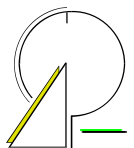
frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

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

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

03.08.2011



Träger öffentlicher Belange

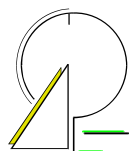
von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
2. TenneT TSO GmbH
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



Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	
<p>Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit dieser 52. Flächennutzungsplanänderung ist eine Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung WST 78 "Rasteder Geestrand". Meine Untere Naturschutzbehörde stellt diese Befreiung in Aussicht, wenn ihr geeignete Kompensationsmaßnahmen nach Abstimmung mit ihr nachgewiesen werden und artenschutzrechtliche Belange dieser Planung nicht entgegenstehen.</p> <p>Ein Großteil der durch den Parkplatz beanspruchten Fläche, der auf Ebene der qualifizierten Bauleitplanung festgesetzt werden soll, ist bereits Aufforstungsfläche zur Kompensation der 38. Flächennutzungsplanänderung, Teilbereich 3 (Bebauungsplan Nr. 86). Darüber hinaus werden durch die geplante Bebauung zusätzliche Waldflächen in Anspruch genommen. Es ist daher eine geeignete Ersatzaufforstung nachzuweisen und sicherzustellen, dass diese Ersatzaufforstung auch umgehend erfolgt, da die überplante Kompensationsfläche Ersatz für bereits beseitigte Waldflächen ist. Hierzu ist von der Gemeinde rechtzeitig vor Feststellungsbeschluss eine entsprechende Verpflichtungserklärung vorzulegen. Auch dies ist Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit dieser 52. Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Außerdem sollen durch die mit dieser Planung ermöglichte Bebauung ca. 1400 m² des Biototyps WLM in Anspruch genommen werden, so dass 12.118 m² (statt 13.518 m²) mit der Folge eines Flächenwertes von 60.590 Wertpunkten zu berücksichtigen sind. Die Eingriffsbilanzierung ist zu überarbeiten.</p> <p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 14.07.2011 bzw. der Planfeststellungsbeschluss zur Ortsumgehung Loy (B 211) sind zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der parallel aufgestellten verbindlichen Bauleitplanung werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Die Gemeinde wird die zur vollständigen Kompensation erforderliche Ausgleichsfläche inkl. durchzuführenden Maßnahmen rechtzeitig vor dem Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung bzw. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes nachweisen. Ferner werden nach Abschluss der faunistischen Kartierungen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG geprüft. Dieser Sachverhalt wird im Weiteren im Umweltbericht detailliert beschrieben.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgewogen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgewogen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Unterlagen zum Planfeststellungsbeschluss (31.08.2010) sowie die seitens der NLStbV vorgelegten Änderungen werden im Weiteren berücksichtigt. Hieraus ergeben sich keine Änderungen der Darstellungen in der Flächennutzungsplanänderung. Im Bebauungsplan erfolgt eine kleinflächige Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche</p>

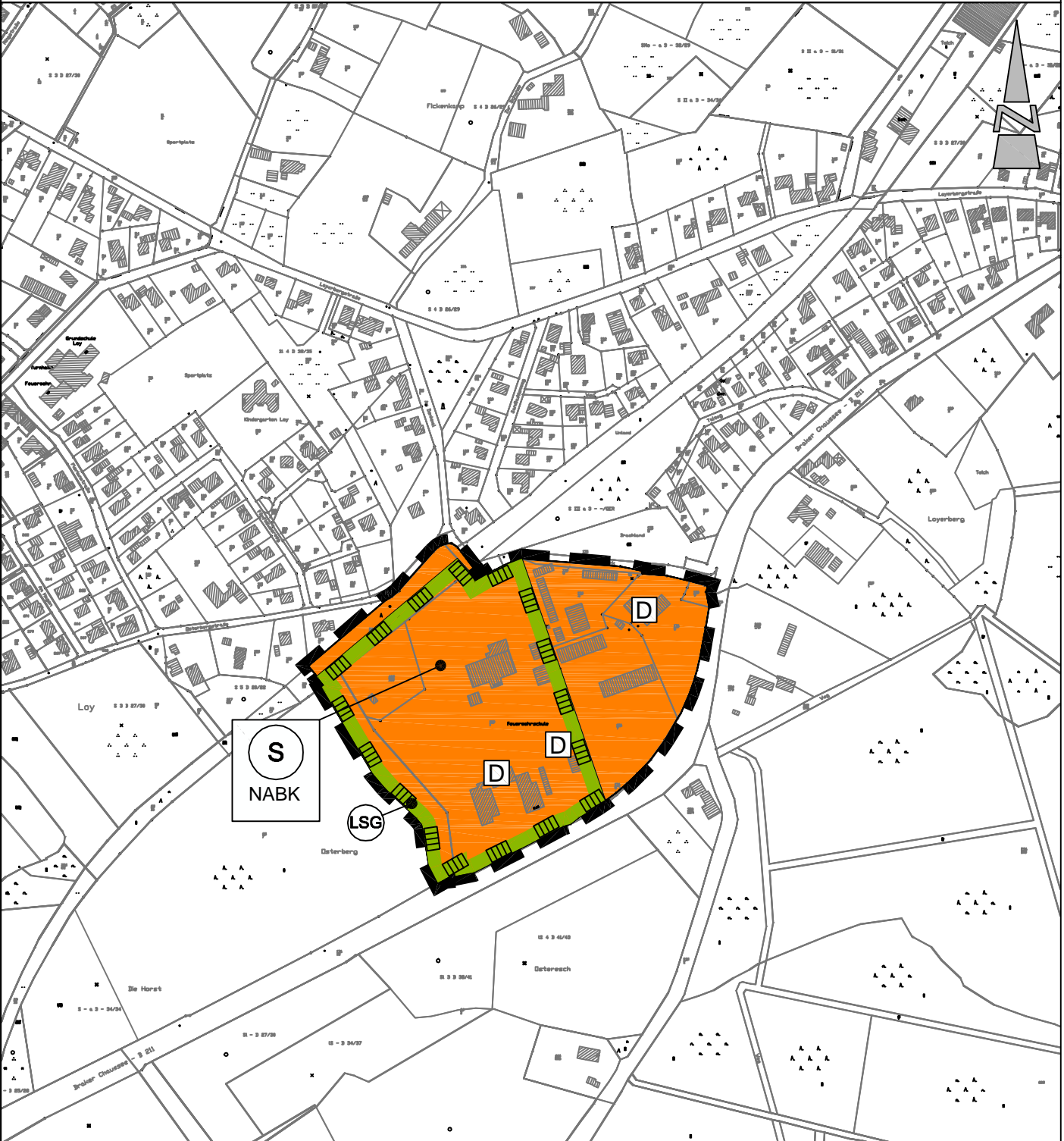
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Meine Untere Denkmalschutzbehörde weist auf vorhandene Baudenkmale hin (s. Anlage).</p> <p>Auf Ebene dieser vorbereitenden Bauleitplanung sollte eine Sonderbaufläche (statt eines Sondergebietes) wie folgt dargestellt werden: "S NABK" mit der Planzeichenerklärung "Sonderbaufläche, Zweckbestimmung: Niedersächsische Akademie für Brand- und Katastrophenschutz - Standort Loy".</p> <p>Die Umweltprüfung wurde auf die parallele verbindliche Bauleitplanung abgeschichtet. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung verweise ich deshalb zusätzlich auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. 94.</p> <p>Ich bitte darum, die Verfahrensleiste zu korrigieren (die Wirksamkeit wird mit Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland erlangt; die Auslegung der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist zu dokumentieren).</p> <p>Die Planzeichnung ist noch um einen Hinweis auf die BauNVO 1990 zu ergänzen.</p>	<p>in den Randbereichen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt, die Baudenkmale werden entsprechend dem vorliegenden Denkmalkataster eingetragen und gem. § 5 (4) BauGB nachrichtlich übernommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Das Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO wird in eine Sonderbaufläche (S) gem. § 1 (1) Nr. 4 BauGB geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen werden im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 94 bearbeitet.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt, die Verfahrensleiste wird angepasst.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p>	
<p>Der Geltungsbereich o. g. Bauleitpläne grenzt an die B 211 außerhalb einer gem. § 5 (4) FStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Der betroffene Streckenabschnitt der B 211 liegt innerhalb der mit Datum vom 31.08.2010, Az.: 3323H-31027-01/09, von der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr planfestgestellten Maßnahme „Neubau der Bundesstraße 211 Ortsumgehung Loyerberg von Bau-km 0+000 bis Bau-km 2+379,056 in der Gemarkung Rastede, Landkreis Ammerland".</p> <p>Die Belange der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr,</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Geschäftsbereich Oldenburg (NLStbV-OL) sind betroffen.</p> <p>Folgendes ist zu beachten:</p> <p>1. Für den Neubau der B 211 werden Flächen der Nieders. Landesfeuerweherschule Loy, bzw. deren Nachfolgeeinrichtung "Nds. Akademie für Brand- und Katastrophenschutz (NABK) - Standort Loy" in Anspruch zu nehmen sein. Benötigt werden diese insbesondere für die Zufahrt von der B 211 zur NABK, da für die Zufahrt im Zuge der 8 211 ein Linksabbiegestreifen einzubauen sein wird und für die Verlegung einer Bushaltestelle. Diese Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes.</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf ist der planfestgestellte Neubau der B 211 gänzlich unberücksichtigt geblieben und die erforderliche Anpassung an den Planfeststellungsbeschluss hat nicht stattgefunden. Der Bebauungsplanentwurf ist zu überarbeiten.</p> <p>Anliegend übersende ich einen Lageplan vom 01.04.2010, in dem die aus dem Planfeststellungsverfahren resultierenden Änderungen zur Einwendung/Stellungnahme der Nds. Landesfeuerweherschule Loy / Äußerung der Straßenbauverwaltung gegenüber dem Lageplan (Unterlage 7, Blatt 1 der Planfeststellungsunterlagen) dargestellt sind, zu weiteren Verwendung. Die Planfeststellungsunterlagen und der Planfeststellungsbeschluss liegen der Gemeinde vor.</p> <p>2. Sämtliche Kosten, die aus dem Einbau des Linksabbiegestreifens für die Nutzung der Zufahrt entstehen, sind von der NABK zu tragen. Dies betrifft auch die Ersatzpflanzungen auf dem Gelände der NABK für die zu beseitigenden Gehölze (vgl. anliegenden Lageplan). Ich bitte, mögliche Standorte für die Ersatzpflanzung anzugeben.</p> <p>3. Das Plangebiet ist durch die vom Verkehr auf der B 211 ausgehenden Schallemissionen belastet. Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind im Bebauungsplanentwurf nicht berücksichtigt worden. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf die Unterlage 11 der Planfeststellungsunterlagen.</p> <p>Aus dem geplanten Baugebiet bestehen keine Ansprüche wegen der von der B 211 ausgehenden Emissionen. Ich bitte, einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes auf-</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Unterlagen zum Planfeststellungsbeschluss (31.08.2010) sowie die seitens der NLStbV vorgelegten Änderungen werden im Weiteren berücksichtigt. Hieraus ergeben sich keine Änderungen der Darstellungen in der Flächennutzungsplanänderung. Im Bebauungsplan erfolgt eine kleinflächige Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche in den Randbereichen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die durch die planfestgestellten Maßnahmen zur Umlegung der B 211 entstehenden Kosten bzw. die Regelung der Ersatzpflanzungen sind nicht Inhalt der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die aus der Unterlage 11 des Planfeststellungsverfahrens (Schalltechnische Untersuchung für den Neubau der Ortsumgehung Loyerberg des Büros ZECH, 08.05.2009) ersichtlichen Schallimmissionen werden im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt. Konkrete Maßnahmen zum Schallschutz werden im Rahmen des Bebauungsplanes getroffen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>zunehmen.</p> <p>4. Entlang der B 211 sind die Bestimmungen des § 9 (1) FStrG zu beachten. Eine evtl. Anbindung des geplanten Parkplatzes an den westlich gelegenen Wirtschaftsweg mit Anbindung an die B 211 ist nicht zulässig. Ich bitte daher, entlang der westlichen Grenze des Parkplatzes das Planzeichen "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" nachzutragen. Der Parkplatz: ist mit einer lückenlosen festen Einfriedigung zu versehen, wenn nicht durch andere Maßnahmen eine direkte Erschließung verhindert wird.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitpläne.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitpläne einschließlich Begründung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>Wir haben von der o. g. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede Kenntnis genommen.</p> <p>Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung der Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken. Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488/845211 in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine</p>	<p>Die Hinweise zum Leitungsnetz des OOWV werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanungen berücksichtigt.</p>

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.		

52. Änderung des Flächennutzungsplanes "Niedersächsische Akademie für Brand- und Katastrophenschutz (NABK) - Standort Loy"



Kartengrundlage:

Amtl. Karte 1:5.000 (AK5), Maßstab 1:5.000, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (2008)

Herausgeber:

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen ... (Auszug aus § 5 (3) NVermG).

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeverordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen.

Rastede,

.....

Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede,
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 52. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede,
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Rastede,
Bürgermeister

Genehmigung

Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Landkreis Ammerland
im Auftrage

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede ist den in der Genehmigungsverfügung vom(Az.: s.o.)
aufgeführten Maßgaben/Auflagen/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der
betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher
Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur
Stellungnahme bis zum gegeben.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben wegen der
Maßgaben /Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis
..... öffentlich ausgelegen.

Rastede,
Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden. Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Rastede,
Bürgermeister

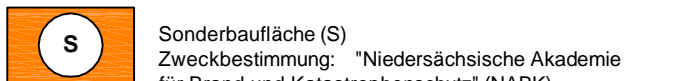
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

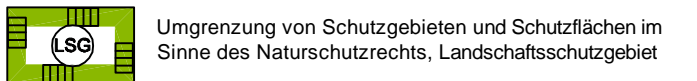
Rastede, Bürgermeister

Planzeichenerklärung

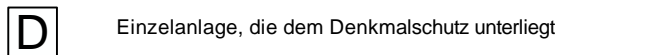
1. Art der baulichen Nutzung



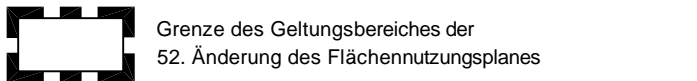
2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



3. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz



4. Sonstige Planzeichen



Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990


Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

52. Änderung des Flächennutzungsplanes "Niedersächsische Akademie für Brand- und Katastrophenschutz (NABK) - Standort Loy"

Entwurf 03. August 2011

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

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



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

Vorlage-Nr.: 2011/131

freigegeben am 10.08.2011

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 10.08.2011

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 94 - Nds. Akademie für Brand- und Katastrophenschutz (NABK) - Standort Loy

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	29.08.2011	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
Ö	30.08.2011	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 - Nds. Akademie für Brand- und Katastrophenschutz (NABK) - Standort Loy nebst Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. 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 Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 29.08.2011 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 - Nds. Akademie für Brand- und Katastrophenschutz (NABK) - Standort Loy nebst Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
4. 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 für die Dauer eines Monats durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 21.06.2011 (Beschlussvorlagen Nr. 2011/097) hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bis zum 01.08.2011 stattgefunden.

Wesentliche Stellungnahmen sind durch den Landkreis Ammerland und die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgegeben worden. Alle Stellungnahmen und die dazu erarbeiteten Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Weitere Informationen werden in der Sitzung durch das Planungsbüro Diekmann und Mosebach präsentiert.

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

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 14.06.11 VA 21.06.2011	01.07.11-01.08.11	voraussichtlich 23.09.11-24.10.11	N.N.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten trägt das Staatliche Baumanagement Ems-Weser.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 94

„Niedersächsische Akademie für Brand- und Katastrophenschutz (NABK) – Standort Loy“

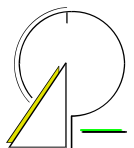
frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

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

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

03.08.2011



Träger öffentlicher Belange

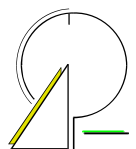
von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
2. TenneT TSO GmbH
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. Zentrale Polizeidirektion
Abteilung 5 – Besondere Dienste
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Marienstraße 34-36
30171 Hannover
4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake



Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	
<p>Für diesen Bebauungsplanentwurf bestehen neben grundsätzlichen naturschutzfachlichen, waldrechtlichen, artenschutzrechtlichen und straßenrechtlichen auch denkmalschutzrechtliche Anregungen. Insofern bitte ich, meine Stellungnahme zum Entwurf der 52. Flächennutzungsplanänderung zu berücksichtigen.</p> <p><i>Stellungnahme zur 52. FNP-Änderung aus naturschutzfachlicher, waldrechtlicher, artenschutzrechtlicher, straßenrechtlicher und denkmalschutzrechtlicher Sicht:</i></p> <p><i>Ein Großteil der durch den Parkplatz beanspruchten Fläche, der auf Ebene der qualifizierten Bauleitplanung festgesetzt werden soll, ist bereits Aufforstungsfläche zur Kompensation der 38. Flächennutzungsplanänderung, Teilbereich 3 (Bebauungsplan Nr. 86). Darüber hinaus werden durch die geplante Bebauung zusätzliche Waldflächen in Anspruch genommen. Es ist daher eine geeignete Ersatzaufforstung nachzuweisen und sicherzustellen, dass diese Ersatzaufforstung auch umgehend erfolgt, da die überplante Kompensationsfläche Ersatz für bereits beseitigte Waldflächen ist. Hierzu ist von der Gemeinde rechtzeitig vor Feststellungsbeschluss eine entsprechende Verpflichtungserklärung vorzulegen. Auch dies ist Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit dieser 52. Flächennutzungsplanänderung.</i></p> <p><i>Außerdem sollen durch die mit dieser Planung ermöglichte Bebauung ca. 1400 m² des Biotoptyps WLM in Anspruch genommen werden, so dass 12.118 m² (statt 13.518 m²) mit der Folge eines Flächenwertes von 60.590 Wertpunkten zu berücksichtigen sind. Die Eingriffsbilanzierung ist zu überarbeiten.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 14.07.2011 bzw. der Planfeststellungsbeschluss zur Ortsumgehung Loy (B 211) sind zu beachten.</i></p>	<p>Die Hinweise werden im Folgenden kursiv dargestellt und wie folgt abgewogen:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf den genannten Sachverhalt bezüglich der vorhandenen Kompensationsfläche zur 38. Flächennutzungsplanänderung, Teilbereich 3 (Bebauungsplan Nr. 86) wird im Weiteren im Umweltbericht hingewiesen. Die Gemeinde wird die zur vollständigen Kompensation erforderliche Ausgleichsfläche inkl. durchzuführenden Maßnahmen rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes bzw. Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung nachweisen. Diese Inhalte werden im Weiteren im Umweltbericht detailliert beschrieben.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und die Eingriffsbilanzierung dahingehend angepasst.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Unterlagen zum Planfeststellungsbeschluss (31.08.2010) sowie die seitens der NLStbV vorgelegten Änderungen werden im Weiteren berücksichtigt. Im Bebauungsplan erfolgt dementsprechend eine kleinflächige Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche in den Randbereichen. Die in Anspruch genommenen Flächen des NABK werden dementsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die aus der B</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><i>Meine Untere Denkmalschutzbehörde weist auf vorhandene Baudenkmale hin (s. Anlage).</i></p> <p>Die Planzeichnung und die textliche Festsetzung Nr. 6 (Regelungen zur Bauverbotszone/ Baubeschränkungszone) sind in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zu überprüfen und gegebenenfalls zu korrigieren. Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 14.07.2011 bzw. der Planfeststellungsbeschluss zur Ortsumgehung Loy (B 211) sind zu beachten. Auf die Bundesstraße 211 sind die Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG), nicht des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG, s. Kapitel 5.3 der Begründung) anzuwenden.</p> <p>Angesichts der Tatsache, dass mit den textlichen Festsetzungen 1, 2 und 4 ausdrücklich Wohnnutzungen zugelassen werden sollen, ist wegen der Nähe zur Bundesstraße 211 (s. a. EU-Umgebungslärmrichtlinie, Stufe 2) schalltechnisch zu prüfen, ob Lärmpegelbereiche zum Schutz vor Straßenverkehrslärm festzusetzen sind. Der Umweltbericht ist entsprechend um Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu ergänzen.</p> <p>Die Sondergebiete sollten wie folgt festgesetzt werden: "SO NABK" mit der Planzeichenerklärung "Sondergebiete: Zweckbestimmung: Niedersächsische Akademie für Brand- und Katastrophenschutz - Standort Loy".</p> <p>Das Planzeichen Nr. 15.14 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen muss die Sondergebiete 1,2 und 4 auch auf den nicht überbaubaren Flächen abgrenzen und ist in die Planzeichenerklärung aufzunehmen.</p> <p>Für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, s. a. textliche Festsetzung Nr. 9) vermissen wir eine überlagernde Festsetzung z. B. in Form einer Grünfläche, so dass dargelegt werden sollte, wie die Umsetzung der Maßnahmen sichergestellt werden soll.</p>	<p>211 resultierenden Schallimmissionen werden berücksichtigt (s. u.).</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt, die Baudenkmale werden entsprechend der Liste des Landkreises angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Seitens der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurden hinsichtlich der Einhaltung der Bauverbotszone keine Anregungen vorgetragen. Der Gesetzesbezug zu § 9 (1) FStrG (Fernstraßengesetz) wird korrigiert. Die weiteren Anregungen der NLStbV werden berücksichtigt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Im Rahmen des Planfeststellungsbeschlusses zur Ortsumgehung Loyerberg – B 211 wurde durch das Büro ZECH, Lingen eine Schalltechnische Untersuchung (08.05.2009) vorgelegt. Entsprechend den hieraus ersichtlichen, prognostizierten Schallimmissionen werden zukünftig die Lärmpegelbereiche III und IV für das allgemein zulässige Betriebsleiterwohnen innerhalb der Sondergebiete festgesetzt und entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben. Der Umweltbericht wird entsprechend um Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ergänzt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Planzeichenerklärung wird angepasst.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt, die Sondergebiete werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit dem Planzeichen 15.14 (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen) konkret definiert.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt, zukünftig erfolgt eine Überlagerung mit der Festsetzung als Grünfläche.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Im SO 5 bitte ich die zeichnerische Festsetzung der Baugrenze zu überarbeiten.</p> <p>Es sollte mit zeichnerischer Festsetzung klargestellt werden, ob es sich bei der Straße im Plangebiet um eine Straßenverkehrsfläche handelt (Planzeichen Nr. 6.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung: farbig: goldocker).</p> <p>Ich bitte darum, die Verfahrensleiste zu korrigieren (die Auslegung der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist zu dokumentieren).</p> <p>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine weiteren Hinweise.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hier nicht um eine öffentliche Verkehrsfläche im Plangebiet, sondern um die Zufahrt innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die zur Information informell eingetragen wurde. Diese wird zukünftig dezenter dargestellt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p>	
<p>Der Geltungsbereich o. g. Bauleitpläne grenzt an die B 211 außerhalb einer gem. § 5 (4) FStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Der betroffene Streckenabschnitt der B 211 liegt innerhalb der mit Datum vom 31.08.2010, Az.: 3323H-31027-01/09, von der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr planfestgestellten Maßnahme „Neubau der Bundesstraße 211 Ortsumgehung Loyerberg von Bau-km 0+000 bis Bau-km 2+379,056 in der Gemarkung Rastede, Landkreis Ammerland“.</p> <p>Die Belange der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) sind betroffen.</p> <p>Folgendes ist zu beachten:</p> <p>1. Für den Neubau der B 211 werden Flächen der Nieders. Landesfeuerweherschule Loy, bzw. deren Nachfolgeeinrichtung "Nds. Akademie für Brand- und Katastrophenschutz (NABK) - Standort Loy" in Anspruch zu nehmen sein. Benötigt werden diese insbesondere für die Zufahrt von der B 211 zur NABK, da für die Zufahrt im Zuge der B 211 ein Linksabbiegestreifen einzubauen sein wird und für die Verlegung einer Bushaltestelle.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Unterlagen zum Planfeststellungsbeschluss (31.08.2010) sowie die seitens der NLStbV vorgelegten Änderungen werden im Weiteren berücksichtigt. Im Bebauungsplan erfolgt dementsprechend eine kleinflächige Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche in den Randbereichen. Die in Anspruch genommenen Flächen des NABK werden dementsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Diese Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes.</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf ist der planfestgestellte Neubau der B 211 gänzlich unberücksichtigt geblieben und die erforderliche Anpassung an den Planfeststellungsbeschluss hat nicht stattgefunden. Der Bebauungsplanentwurf ist zu überarbeiten.</p> <p>Anliegend übersende ich einen Lageplan vom 01.04.2010, in dem die aus dem Planfeststellungsverfahren resultierenden Änderungen zur Einwendung/Stellungnahme der Nds. Landesfeuerwehrschule Loy / Äußerung der Straßenbauverwaltung gegenüber dem Lageplan (Unterlage 7, Blatt 1 der Planfeststellungsunterlagen) dargestellt sind, zu weiteren Verwendung. Die Planfeststellungsunterlagen und der Planfeststellungsbeschluss liegen der Gemeinde vor.</p> <p>2. Sämtliche Kosten, die aus dem Einbau des Linksabbiegestreifens für die Nutzung der Zufahrt entstehen, sind von der NABK zu tragen. Dies betrifft auch die Ersatzpflanzungen auf dem Gelände der NABK für die zu beseitigenden Gehölze (vgl. anliegenden Lageplan). Ich bitte, mögliche Standorte für die Ersatzpflanzung anzugeben.</p> <p>3. Das Plangebiet ist durch die vom Verkehr auf der B 211 ausgehenden Schallemissionen belastet. Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind im Bebauungsplanentwurf nicht berücksichtigt worden. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf die Unterlage 11 der Planfeststellungsunterlagen.</p> <p>Aus dem geplanten Baugebiet bestehen keine Ansprüche wegen der von der B 211 ausgehenden Emissionen. Ich bitte, einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>4. Entlang der B 211 sind die Bestimmungen des § 9 (1) FStrG zu beachten. Eine evtl. Anbindung des geplanten Parkplatzes an den westlich gelegenen Wirtschaftsweg mit Anbindung an die B 211 ist nicht zulässig. Ich bitte daher, entlang der westlichen Grenze des Parkplatzes das Planzeichen "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" nachzutragen. Der Parkplatz: ist mit ei-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die durch die planfestgestellten Maßnahmen zur Umlegung der B 211 entstehenden Kosten bzw. die Regelung von Ersatzpflanzungen sind nicht Inhalt der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die im Rahmen des Planfeststellungsbeschlusses zur Ortsumgehung Loyerberg – B 211 durch das Büro ZECH, Lingen vorgelegte Schalltechnische Untersuchung (08.05.2009) (Unterlage 11) wird berücksichtigt. Entsprechend den hieraus ersichtlichen, prognostizierten Schallimmissionen werden zukünftig die Lärmpegelbereiche III und IV für das allgemein zulässige Betriebsleiterwohnen innerhalb der Sondergebiete festgesetzt und entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Im Randbereich der Parkplatzfläche wird zukünftig ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Auf die Bestimmungen des § 9 (1) FStrG wird hingewiesen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>ner lückenlosen festen Einfriedigung zu versehen, wenn nicht durch andere Maßnahmen eine direkte Erschließung verhindert wird.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitpläne.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitpläne einschließlich Begründung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Zentrale Polizeidirektion Abteilung 5 – Besondere Dienste Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34-36 30171 Hannover</p>	
<p>Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches (siehe Vermerk(e) in der beigefügten Kartenunterlage). Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.</p> <p>Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>Wir nehmen zu dem o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 150 des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-</p>	<p>Die Hinweise zur Trinkwasserversorgung sowie zu der vorhandenen Leitungstrasse innerhalb des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen. Die angesprochene Versorgungsleitung DN 150 befindet sich entsprechend dem Lageplan in den Randbereichen des Plangebietes entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und werden im Rahmen weiterer Ausführungsplanungen berücksichtigt. Die nachrichtliche Übernahme bzw. die Festsetzung von Schutzstreifen ist nicht erforderlich.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 199H 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.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandene Versorgungsleitung als teilweise erschlossen angesehen werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Sondergebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden. Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488/845211 in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	

Bebauungsplan Nr. 94 "Niedersächsische Akademie für Brand- und Katastrophenschutz (NABK) - Standort Loy"

GH $\leq 12,00$ m

M. 1 : 500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO1) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "NABK" sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckbezogene Nutzungen zulässig:

Gebäude und Räume für

- Verwaltung,

- Unterkunft und Verpflegung,

- Schulung,

- betriebsbezogenes Wohnen (Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal),

- weitere, zweckbezogene Nutzungen.
3.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO2) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "NABK" sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckbezogene Nutzungen zulässig:

Gebäude und Räume für

- Unterkunft und Verpflegung,

- Schulung,

- betriebsbezogenes Wohnen (Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal),

- weitere, zweckbezogene Nutzungen.
4.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO3) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "NABK" sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckbezogene Nutzungen zulässig:

Gebäude und Räume für

- Brandschutzübungen,

- Fuhrpark inkl. Wartung und Instandhaltung,

- Lager,

- weitere, zweckbezogene Nutzungen.
5.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO4) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "NABK" sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckbezogene Nutzungen zulässig:

- Gastronomie,

- betriebsbezogenes Wohnen (Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal),

- weitere, zweckbezogene Nutzungen.
6.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO5) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "NABK" sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckbezogene Nutzungen zulässig:

- Löschwasserteich,

- zweckbezogene Gebäude, Anlagen und Einrichtungen.
7.

Innerhalb der Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG in einem Abstand von 20,00 m entlang des jetzigen Verlaufs der B 211 (Braker Chaussee) sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche des sonstigen Sondergebietes SO 3 mit der Zweckbestimmung „NABK“ Hochbauten jeglicher Art erst nach Verlagerung der Bundesstraße aus diesem Abschnitt zulässig (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB).
8.

Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO sind in einem Abstand bis zu 20,00 m, ausgehend von der äußeren Fahrbahnkante der Bundesstraße B 211 (Braker Chaussee) Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig (s. Nachrichtliche Übernahme Nr. 4).
9.

Innerhalb des Bebauungsplans gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:

obere Gebäudekante

Unterer Bezugspunkt:

Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße
10.

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten abweichenden (a) Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung. Die Abstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.
11.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan als begleitender Krautsaum (Wallheckenschutzstreifen) zu entwickeln. Innerhalb dieser Fläche sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu erhalten.
12.

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die Stellplätze innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ zu mind. 50 % wasserdurchlässig (z. B. mit Rasengittersteinen) zu befestigen.
13.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und IV bei der Errichtung oder baugenehmigungspflichtigen Änderung von Gebäuden, die dem gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen, betriebsbezogenen Wohnen oder dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten.
14.

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die Stellplätze innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ zu mind. 50 % wasserdurchlässig (z. B. mit Rasengittersteinen) zu befestigen.
15.

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Parkplatz“ ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je 200 m² neu versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan zu pflanzen.

Pflanzenarten:

Eberesche, Esche (in Sorten), Spitzahorn (in Sorten), Weißdorn,

Qualitäten:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm
16.

Innerhalb der Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB ist das vorhandene, naturnahe Gehölz zu erhalten und durch heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan zu ergänzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Pflanzenarten:

Bäume: Eberesche, Stieleiche, Esche, Hainbuche, Weißbirke, Schwarzerle

Sträucher: Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schneeball, Weißdorn

Qualitäten:

Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
17.

Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen. Dies gilt auch für die festgesetzten Einzelbäume.
18.

Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist die Anlage von Fuß- und Radwegen mit wasserdurchlässiger Befestigung zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich eine gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecke. In einem Abstand von 5,00 m, ausgehend vom Wallfuß, ist jegliche Versiegelung, Abgrabung oder Aufschüttung unzulässig.
2.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise innerhalb des nach § 19 NAGBNatSchG i. V. m. § 26 BNatSchG geschützten Landschaftsschutzgebietes WST-Nr. 78 „Rasteder Geestrand“.
3.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen mehrere, nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützte Baudenkmale (Herrenhaus, Eiskeller).
4.

Entlang der B 211 dürfen gemäß § 9 (1) FStrG in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs. In der Baubeschränkungszone des § 9 (2) NStrG (bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Für den Neubau der Bundesstraße 211 Ortsumgehung Loyerberg gilt der Planfeststellungsbeschluss vom 31.08.2010. Der geänderte Fahrbahnverlauf ist im Zuge der jeweiligen Planungen zu berücksichtigen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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. Sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 13 NDSchG, diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.
2.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Rastede den Bebauungsplan Nr. 94 "NABK - Standort Loy", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rastede,

.....

Bürgermeister

L.S.

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 500, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Herausgegeben vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1.

die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,

2.

die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen ... (Auszug aus § 5 (3) NVerMG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom.....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg, -Katasteramt Westerstede-

Westerstede,

.....

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 "NABK - Standort Loy" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede,

.....

Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 "NABK - Standort Loy" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Rastede,

.....

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 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 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis zum öffentlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede,

.....

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 94 "NABK - Standort Loy" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede,

.....

Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 94 "NABK - Standort Loy" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Rastede,

.....

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 94 "NABK - Standort Loy" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede,

.....

Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 94 "NABK - Standort Loy" stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede,

.....

Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO

Sondergebiet (SO)
Zweckbestimmung: "Niedersächsische Akademie für Brand- und Katastrophenschutz"

2. Maß der baulichen Nutzung

GR ≤ 5.000 m²

zulässige Grundfläche (GR), z.B. ≤ 5.000 m²

GH ≤ 12.00 m

zulässige Gebäudehöhe (GH), z.B. ≤ 12.00 m

3. Bauweise, Baugrenzen

a

abweichende Bauweise

o

offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: "Parkplatz"

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

private Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzflächen im Sinne des Naturschutzrechts, Landschaftsschutzgebiet

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzflächen im Sinne des Naturschutzrechts: Wallhecke

7. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmpegelbereiche III und IV)

Abgrenzung der Teilflächen untereinander

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 94

"Niedersächsische Akademie für Brand- und Katastrophenschutz (NABK) - Standort Loy"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

03.08.2011