

GEMEINDE RASTEDE Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“

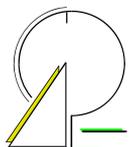
frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

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

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

23.01.2012



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg
2. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
3. Polizei Rastede
Bahnhofstraße 24
26180 Rastede
4. E.ON Netz GmbH
Betriebszentrum Lehrte
Eisenbahnlängsweg 2 a
31275 Lehrte
5. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2 a
31275 Lehrte
6. Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH
Bavinkstraße 23
26789 Leer

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle OL Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Postfach 24 43
26014 Oldenburg
4. EWE Netz GmbH
Zum Stadtpark 2
26655 Westerstede
5. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Ammerländer Heerstraße 140
26129 Oldenburg
6. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 21.12.2011 ist mit dieser Planung zu berücksichtigen. Für einen verkehrsgerechten Ausbau des "Logemanns Damm" zur Anbindung an die K 133 wäre der Abschluss einer Vereinbarung gem. § 34 Abs. 1 NStrG mit meinem Träger der Straßenbaulast erforderlich. Die Kosten baulicher Veränderungen wären von der Gemeinde Rastede zu tragen. Der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg, wäre vorab ein Ausbauplan als Grundlage einer solchen Vereinbarung vorzulegen.</p> <p>Mit dieser Bauleitplanung ist der Nachweis zu führen, dass ein Konflikt zwischen den mit dieser Planung ermöglichten Nutzungen (Gewerbelärm) und den unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen im Außenbereich sowie den sich südwestlich vom Plangebiet befindlichen Wohnnutzungen mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes ausgeschlossen ist.</p> <p>Angesichts der unmittelbaren Nähe zur K 133 ist noch zu prüfen, ob für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, für Aufenthaltsräume und Büroräume Lärmpegelbereiche zum Schutz vor Straßenverkehrslärm festzusetzen sind.</p> <p>Ich bitte darum, in Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer den immissionsschutzrechtlichen Nachweis zu führen, dass Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben (auch Biogas) im Umfeld des Plangebietes und mit dieser Planung ermöglichten Nutzungen (z. B. Geruchsmissionen) ausgeschlossen sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Erschließungsplanung ist ein Ausbau des „Logemanns Damm“ nicht erforderlich. Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird berücksichtigt (s. u.).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Prüfung möglicher Beeinträchtigungen der an das Plangebiet angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen durch Gewerbelärm wird im Weiteren ein Schallgutachten erstellt. Zur Sicherstellung einer verträglichen Gebietsentwicklung sind ggf. Maßnahmen zum Schallschutz (z.B. Festsetzung von Lärmemissionskontingenten) zu treffen. Die Ergebnisse des Gutachtens werden rechtzeitig in die Planung eingestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In dem o. g. Schallgutachten erfolgt auch eine Betrachtung der ausgehend von der Kleibroker Straße (K 133) auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmmissionen. Zur Gewährleistung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse sind ggf. passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Festsetzung von Lärmpegelbereichen) erforderlich. Die Ergebnisse des Gutachtens werden rechtzeitig in die Planung eingestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zur Geruchsmissionssituation vor Ort ist erfolgt. Gemäß der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer befinden sich im Umfeld des Plangebietes die beiden folgenden zu berücksichtigenden landwirtschaftlichen Hofstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Christian Meyer-Hullmann, Kleibroker Str. 132 (mit Biogasanlage) - Detlef Helmers, Logemanns Damm 61

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Meiner Unteren Wasserbehörde ist rechtzeitig vor Satzungsbeschluss ein Entwässerungskonzept vorzulegen. Sie gibt vorsorglich zu bedenken, dass der vorgesehene Anschluss an den Regenwasserkanal (Kapitel 3.0 der Begründung) vermutlich nicht möglich sein wird, da dieser Kanal nicht die entsprechenden hydraulischen Reserven hat.</p> <p>In Abstimmung mit dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) ist der Nachweis zu führen, dass Konflikte zwischen den mit dieser Planung ermöglichten Stellplatzflächen und Anpflanzungen auf der einen Seite und den Schutzanforderungen der auch in meinem Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegten und mit dieser Planung als unterirdische Wasserleitung zu berücksichtigenden Fernwasserleitung auf der anderen Seite ausgeschlossen sind. Die Begründung ist hierzu unter Kapitel 2 zu ergänzen.</p> <p>Ich empfehle, Kapitel 3.0 der Begründung (Verkehrerschließung) um Aussagen zur ÖPNV-Erschließung wie folgt zu ergänzen: "Der Hotel- und</p>	<p>Der nordöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von 600 m gelegene Betrieb am „Logemanns Damm“ sowie die südöstlich des Plangebietes gelegene Hofstelle haben bereits jetzt die im näheren Umfeld vereinzelt vorhandenen Wohnnutzungen im Außenbereich sowie den bestehenden Hotel- und Gaststättenbetrieb immissionsschutzrechtlich zu berücksichtigen. Die in einer Entfernung von 130 m zum Plangebiet befindliche Biogasanlage wurde seinerzeit unter Berücksichtigung dieser bestehenden schutzwürdigen Nutzungen genehmigt.</p> <p>Im Hinblick auf den Schutzanspruch vor Geruchsmissionen kann das Plangebiet laut Aussage der Landwirtschaftskammer wie ein Dorfgebiet bewertet werden. Aufgrund der oben dargelegten städtebaulichen Situation ist nach Einschätzung der Landwirtschaftskammer gewährleistet, dass der gemäß der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) anzusetzende Immissionswert in Höhe von 15 % der Jahresstunden im Plangebiet eingehalten werden kann.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zum Nachweis einer konfliktfreien Oberflächenentwässerung wird derzeit ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Die Ergebnisse des Konzeptes werden rechtzeitig in die Planung eingestellt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die im Plangebiet verlaufenden Wasserleitungen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) wurden im Vorentwurf des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt. Gemäß der Stellungnahme des OOWV vom 11.01.2012 dürfen die Leitungen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden. Ferner ist eine Bepflanzung mit Bäumen unzulässig. Zur Gewährleistung dieser Vorgaben werden im Weiteren mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Leistungsträgers festgesetzt und ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis zu den geltenden Bestimmungen des Leitungsträgers in die Planzeichnung aufgenommen. Anpflanzmaßnahmen werden im Weiteren so festgesetzt, dass die o. g. Bestimmungen eingehalten werden.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und die Begründung um die angeführten Aussagen zur ÖPNV-Erschließung des Plangebietes ergänzt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Gaststättenbetrieb ist nicht durch den ÖPNV erschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle mit Regionalbusanbindung "Rastede, Marktplatz" befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.500m und liegt damit außerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches.</p> <p>Meine Untere Denkmalschutzbehörde macht auf Bodenfundstellen, Baudenkmale und den Mühlenteich in der Nähe des Plangebietes aufmerksam (s. Anlage 1).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei den in der Nähe des Plangebietes befindlichen Baudenkmalen handelt es sich um die landwirtschaftliche Hofstelle an der Kleibroker Str. 132 sowie die Wassermühle mit dem Mühlenteich am Roggemannsweg. Gemäß den Angaben der Unteren Denkmalschutzbehörde handelt es sich hierbei jeweils um Ensembles von besonderer denkmalpflegerischer Bedeutung. Gemäß § 8 des NDSchG ist ein ausreichender Abstand des geplanten Baugebietes von den denkmalgeschützten Bereichen vorzusehen, um so eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der beiden Anlagen zu vermeiden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen die Weiterentwicklung des bereits vorhandenen Hotel- und Gaststättenbetriebes an der Kleibroker Straße 139 auf einer Gesamtfläche von 7227 m² vor. Mit den hier vorgenommenen Festsetzungen (offene Bauweise, GRZ von 0,5 und 0,6) wird dafür Sorge getragen, dass keine städtebauliche Verdichtung erfolgt, sondern der vorherrschende Ortsbildcharakter mit einer aufgelockerten Bebauung erhalten bleibt. Zur verträglichen Einbindung des geplanten Hotel- und Gaststättenareals in die umliegenden Siedlungs- und Landschaftsstrukturen wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ebenfalls orientiert an den umliegenden Nutzungen mit 12 m definiert. Durch die Festsetzung der Baugrenze in einem Abstand von 23 m bis zur südlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein ausreichend dimensionierter Abstand zwischen den geplanten Nutzungen und dem denkmalgeschützten Bereich an der Kleibroker Straße gewährleistet. Darüber hinaus wird der Abstand auch schon deshalb als ausreichend betrachtet, da die beiden Nutzungen bereits durch die Kreisstraße 133 voneinander getrennt sind. Das denkmalgeschützte Gelände am Roggenmoorweg wird durch das Planvorhaben ebenfalls nicht beeinträchtigt. Neben der ohnehin bereits gegebenen ausreichenden Entfernung zum Plangebiet von ca. 320 m werden die Strukturen zudem durch ein Waldareal voneinander getrennt. Ferner wird das Erscheinungsbild der beiden o. g. denkmalgeschützten Bereiche nicht beeinträchtigt, da in ihrer unmittelbaren Umgebung Wohngebäude, gewerbliche Strukturen sowie der Hotel- und Gaststättenbetrieb bereits vorhanden sind.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Wegen der Geestrandlage empfehle ich Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).</p> <p>Angesichts der beabsichtigten Festsetzung von zwei Vollgeschossen im Sondergebiet 1 empfehle ich die Festsetzung einer Geschossflächenzahl, falls eine geringere Ausnutzung als das Produkt aus der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse beabsichtigt ist (Kapitel 2.2 der Begründung kann ich zur diesbezüglichen Planungsabsicht der Gemeinde keine hinreichenden Anhaltspunkte entnehmen).</p> <p>Da der Bauteppich Gebäudelängen von deutlich mehr als 50 Metern ermöglicht, bitte ich um Prüfung, ob die Festsetzung der offenen Bauweise ausreichend ist.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 6 ist noch zu vervollständigen.</p> <p>Kapitel 2.5 der Begründung (Grünflächen) ist hinsichtlich der Rechtsgrundlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a), nicht § 9 Abs. 1 Nr. 25 b)) noch mit der Planung zu harmonisieren.</p> <p>Ich übermittle nochmals anliegenden Runderlass des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration vom 09.08.2011 (Az.: 501.2-21013.4, s. a. mein Rundschreiben an alle Ammerländer Gemeinden/ Stadt vom 15.08.2011) mit der Bitte um Kennt-</p>	<p>Die denkmalgeschützten Bodenfunde befinden ebenfalls sich außerhalb des Plangebietes. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Bau- und Bodendenkmales bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG. Hierauf wird im Weiteren in der Planzeichnung verwiesen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und zur landschaftsgerechten Einbindung des Plangebietes eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 12 m und 10 m, die sich an den bereits vorhandenen Nutzungen orientiert, festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Zahl der Vollgeschosse für das Sondergebiet 1 wird im Weiteren nutzungsgerecht auf ein Vollgeschoss reduziert. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Hinblick auf die Höhe baulicher Anlagen erfolgt dies in Verbindung mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 12 m im Sondergebiet (SO1) und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10 m im Sondergebiet (SO2).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung einer offenen Bebauung erfolgt in Anlehnung an den vorhandenen Ortsbildcharakter sowie unter Berücksichtigung des südöstlich des Plangebietes gelegenen denkmalgeschützten Areals (landwirtschaftliche Hofstelle) und wird entsprechend dieser planerischen Zielsetzung weiterhin beibehalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung bezieht sich auf die in die Planung ggf. noch einzustellenden Kompensationsflächen. Diese werden im Rahmen der Eingriffsregelung zum vorliegenden Bebauungsplan ermittelt und rechtzeitig in die Planung eingestellt. Die textliche Festsetzung wird im Weiteren entsprechend angepasst.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und Kapitel 2.5 der Begründung entsprechend redaktionell überarbeitet.</p> <p>Der Hinweis zum Runderlass vom 09.08.2011 (Az.: 501.2-21013.4) wird zur Kenntnis genommen. Der Verfahrensvermerk zur amtlichen Plangrundlage zum Bebauungsplan Nr. 95 wird entsprechend angepasst.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>nisnahme und Beachtung (Anlage 2).</p> <p>Die Planzeichnung ist noch um einen Hinweis auf die BauNVO 1990 zu ergänzen.</p> <p>Ich bitte um Vorlage des Umweltberichts im nächsten Verfahrensschritt. Aus rechtlich-formalen Gründen empfehle ich hierzu, die Umweltprüfung um die neue Klimaschutzklausel (Planungsleitlinien Klimaschutz und Klimaanpassung, s. §§ I Abs. 5, I a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB) anzureichern und diesen Belang in der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Weitere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich nicht.</p>		<p>Dem Hinweis wird gefolgt und die Planzeichnung um den Hinweis auf die BauNVO 1990 ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird bis zur öffentlichen Auslegung als Teil II der Begründung erstellt. Die Umweltprüfung wird auch die neue Klimaschutzklausel berücksichtigen.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Postfach 24 43 26014 Oldenburg</p>		
<p>Der Geltungsbereich o.g. Bauleitpläne grenz nordwestlich an die K 133 außerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt.</p> <p>Die von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) zu vertretenden Belange sind von der vorliegenden Planung betroffen.</p> <p>Folgendes ist zu beachten:</p> <p>1. Außerhalb festgesetzter Ortsdurchfahrten gelten die Bestimmungen des § 24 (1) NStrG. Eine Erschließung der Sondergebietsfläche über die geplante Zufahrt von der K 133 (vorgesehene Festsetzung: „Ausfahrtsbereich“), ist gemäß § 24 (1) Abs. 2 NStrG nicht zulässig. Die Erschließung der neuen Baufläche kann ausschließlich über die Gemeindestraße „Logemanns Damm“ erfolgen. Gemäß der Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) ist entlang der K 133 das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ durchgängig festzusetzen.</p> <p>Folgenden nachrichtlichen Hinweis bitte ich in den Bebauungsplan aufzu-</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland als zuständiger Träger der Straßenbaulast kann der im Bebauungsplan Nr. 95 festgesetzte Ausfahrtsbereich an der Kleibroker Straße künftig beibehalten werden. Über die Festsetzung der hieran angrenzenden Bereiche als Anpflanzfläche wird eine direkte Erschließung des Plangebietes über die Kleibroker Straße ausgeschlossen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der oben angeführ-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>nehmen: „Das Baugrundstück ist entlang der Eigentumsgrenze zur K 133 auf gesamter Länge mit einer lückenlosen festen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG in Verbindung mit § 15 NBauO), wenn nicht durch andere Maßnahmen eine direkte Erschließung verhindert wird.“</p> <p>2. Gemäß Ziff. 2.4.2 der Begründung des Bebauungsplanentwurfes soll der „Ausfahrtsbereich“ festgesetzt werden, um den Einmündungsbereich Kleibroker Straße (K 133) / Logemanns Damm zu entlasten. Für die K 133 wurde im Zuge der Straßenverkehrszählung 2000 auf dem betroffenen Streckenabschnitt mit 1.390 Kfz/24 h eine relativ geringe Verkehrsbelastung festgestellt (vgl. Ziff. 4), so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Kreuzungsbereich auch ohne zusätzliche Anbindung des Plangebietes an die K 133 ausreichend leistungsfähig bleiben wird. (Hinweis: Angaben zur Verkehrsbelastung der Gemeindestraße und eine Prognose der durch das Vorhaben hervorgerufenen Verkehrsmenge liegen der NLStBV-OL nicht vor.)</p> <p>Vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sollte jedoch geprüft werden, ob bedingt durch das Vorhaben ein verkehrsgerechter Ausbau der Einmündung der Gemeindestraße „Logemanns Damm“ in die K 133 notwendig wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wäre dann entsprechend zu erweitern. Für einen verkehrsgerechten Ausbau der Einmündung der Gemeindestraße wäre der Abschluss einer Vereinbarung zwischen dem Landkreis Ammerland und der Gemeinde erforderlich. Der NLStBV-OL wäre hierfür rechtzeitig eine Ausbauplanung zur Überprüfung vorzulegen, die anschließend Bestandteil der Vereinbarung würde.</p> <p>Im Zuge der Erschließungsplanung sollte auch geprüft werden, ob nicht eine Neuordnung der Parkplatzsituation auf dem Flurstück 2/14 (insbesondere im Einmündungsbereich der Gemeindestraße) sinnvoll und möglich ist.</p> <p>3. Im Kreuzungsbereich K 133/Gemeindestraße sind gemäß RAS-K-1 Sichtfelder freizuhalten. Die erforderlichen Schenkellängen betragen in der Fahrbahnachse der übergeordneten Kreisstraße 110 m und in der untergeordneten Gemeindestraße 10 m vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße.</p>	<p>ten Aussagen wird auf einen entsprechenden Hinweis verzichtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Erschließungsplanung ist ein Ausbau des Logemanns Damm nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Die Sichtdreiecke gemäß der RAS-K-1 sind daher nicht in die Planzeichnung aufzunehmen.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>4. Folgenden Hinweis bitte ich, in den Bebauungsplan aufzunehmen: „In den freizuhaltenden Sichtfeldern darf in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m die Sicht nicht versperrt werden.“</p> <p>Das Plangebiet ist durch die vom Verkehr auf der K 133 ausgehenden Emissionen (Schall, Schadstoffe) belastet. Für die im weiteren Bauleitplanverfahren noch durchzuführende Betrachtung der Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr, weise ich darauf hin, dass für den betroffenen Streckenabschnitt der K 133 (Zählstelle 758) die Ergebnisse der Straßenverkehrszählung 2000 zur Verfügung gestellt werden können: DTV: 1.390 Kfz/24 h, Mt: 80, Pt: 4,4 %, Mn: 14, Pn: 11,1%. Sofern aktuellere Verkehrszahlen benötigt werden, sind diese von der Gemeinde zu ermitteln. Für Prognosen zum Verkehrsaufkommen ist ein Zeitraum von 15 Jahren allgemein üblich.</p> <p>Aus dem Plangebiet bestehen keine Ansprüche aufgrund der von der K 133 ausgehenden Emissionen. Ich bitte, einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bebauungspläne.</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.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die möglicherweise von der K 133 auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen werden im Weiteren gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse des Gutachtens werden rechtzeitig in die Planung eingestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.</p>
<p>EWE Netz GmbH Zum Stadtpark 2 26655 Westerstede</p>		
<p>Vielen Dank für Ihre Information.</p> <p>Im nördlichen Bereich quert eine Gasverteilungsleitung die gekennzeichnete Fläche. Eine Um- oder Neuverlegung ist rechtzeitig mit unserer zuständigen Bezirksmeisterei abzusprechen. Vor Beginn von Erdarbeiten ist eine Einsichtnahme unserer Versorgungsleitungspläne zu beantragen.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die betreffende Gasverteilungsleitung verläuft innerhalb der im Sondergebiet (SO2) festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen muss diese Gasleitung verlegt werden. Dies ist rechtzeitig mit der</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Weitere Einwände zum Bebauungsplan Nr. 95 Kleibrok haben wir nicht.</p> <p>Für Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p>	<p>zuständigen Bezirksmeisterei der EWE Netz GmbH abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.</p>
<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Ammerländer Heerstraße 140 26129 Oldenburg</p>	
<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen auf folgendes hin:</p> <p>Im Planbereich liegen Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom AG, die von Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Wir bitten Sie, sich mindestens 8 Wochen vor Baubeginn mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 - 68 75 in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.</p> <p>Die im Planbereich vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG sind aus dem beigefügtem Plan ersichtlich.</p>	<p>Die Hinweise zu den im Plangebiet befindlichen Telekommunikationskabeln werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle OL Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg</p>	
<p>Nordöstlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 600 m die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Detlef Helmers, Logemanns Damm 61, 26180 Rastede. In den Stallgebäuden der Hofstelle wird Rindviehhaltung betrieben.</p> <p>Südöstlich des Plangebietes befindet sich die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Christian Meyer-Hullmann, Kleibroker Str. 132, 26180 Rastede. Auf der Hofstelle wird seit 2011 eine Biogasanlage betrieben, in</p>	<p>Die Hinweise zur Geruchsimmissionssituation im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen. Der Schutzanspruch im Plangebiet von 15 % der Jahresstunden wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>der Wirtschaftsdünger tierischer Herkunft und pflanzliche Erzeugnisse eingesetzt werden. Vom Hotel- und Gaststättenbetrieb "Zum Zollhaus" wird in der Biogasanlage anfallende Wärmeenergie zu Heizzwecken genutzt.</p> <p>Die Biogasanlage weist zum Plangebiet eine Entfernung von mindestens 130 m auf. Der Betrieb Christian Meyer-Hullmann plant außerhalb seiner in Kleibrok gelegenen Hofstelle einen Boxenlaufstall zum Halten von Milchkühen zu errichten. Der geplante Standort des Boxenlaufstalles weist zum Plangebiet eine Entfernung von über 600 m auf.</p> <p>Die Beurteilung der zu erwartenden Geruchsimmissionssituation ist anhand der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) des Landes Niedersachsen vorzunehmen. Hierzu können die VDI-Richtlinien Emissionsminderung Tierhaltung, die TA Luft oder Ausbreitungsberechnungen herangezogen werden.</p> <p>Nach der GIRL sind Geruchsimmissionen im Sinne des § 3 (1) des BImSchG als erhebliche Belästigungen anzusehen, wenn folgende Immissionswerte überschritten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> . Wohn- und Mischgebiete: 0,10* . Gewerbe-/Industriegebiete: 0,15 . Dorfgebiete: 0,15 <p>*Ein Immissionswert von 0,10 entspricht z. B. einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1GE/m³ in 10 % der Jahresstunden.</p> <p>Sonstige Gebiete, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, sind nach der GIRL entsprechend den Grundsätzen des Planungsrechtes den o. g. Gebietskategorien bzw. Baugebieten zuzuordnen.</p> <p>In Hinblick auf den Schutzanspruch vor Geruchsimmissionen kann das Plangebiet unseres Erachtens wie ein Dorfgebiet bewertet werden. Bei der Beurteilung der zu erwartenden Geruchsimmissionssituation ist auf Grundlage der Standortsituation gewährleistet, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 ein Immissions(grenz)wert in Höhe von 15 % eingehalten werden kann.</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung dieser Flächen sind zeitweilig auftretende Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen nicht zu vermeiden. Die in diesem Zusammenhang im Plangebiet möglichen Beeinträchtigungen sind zu tolerieren.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 keine Bedenken.</p> <p>Der Gaststätten- und Hotelbetrieb und dessen geplante Erweiterung grenzen an den "Logemanns Damm" und der "Kleibroker Straße" an. Die in der näheren und weiteren Nachbarschaft des Plangebietes wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebe sind auf die zeitlich uneingeschränkte Nutzung der vorgenannten Straßen für den landwirtschaftlichen Verkehr angewiesen. Um Nutzungsbeeinträchtigungen in diesen Bereich durch parkende Fahrzeuge zu vermeiden, sind für den Gaststätten- und Hotelbetrieb in ausreichender Menge Einstellplätze für PKW und gegebenenfalls Busse einzurichten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</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 200, DN 250, DN 300 und Hausanschlussleitungen. 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 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 199,3 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 vorhandenen</p>	<p>Die Hinweise und Schutzbestimmungen zu den im Plangebiet verlaufenden Hauptwasserleitungen (DN 200, DN 250 und DN 300) werden zur Kenntnis genommen. Um künftig eine Überbauung der Leitung durch Hochbauten sowie Bepflanzung mit Bäumen zu vermeiden, wird für die Leitungen (DN 200 sowie DN 300) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers in einer Breite von jeweils 4 m festgesetzt. Die Wasserleitung (DN 250) verläuft im südlichen Bereich entlang der Kleibroker Straße. Im Bereich dieser Leitung wird im Weiteren eine Anpflanzfläche zur Anpflanzung einer Strauchhecke festgesetzt, wodurch die o. g. Schutzbestimmungen des OOWV ebenfalls eingehalten werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Versorgungsleitungen als voll erschlossen angesehen werden. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Um Beachtung der DJN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>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>	<p>wird in Kapitel 6.0 Verkehrliche und technische Infrastruktur der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Herr
Andre Schröder
Kleibroker Straße 123
26180 Rastede

2. Dr. med. Christina de Buhr und Birger Böning
Kleibroker Straße 121
Christine und Axel Krefeldt
Kleibroker Straße 110
26180 Rastede

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Herr Andre Schröder Kleibroker Straße 123 26180 Rastede</p>	
<p>Als direkter Nachbar möchte ich, dass folgende Punkte in der weiteren Planung Berücksichtigung finden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Keine Verlegung der Straße „Logemanns Damm“. 2. Vertraglich festgehaltene Nutzung als Hotel und Saalbetrieb (Keine nachträgliche Nutzungsänderung als Diskothek oder dergleichen). 3. Keine neuen Außenanlagen mit öffentlichem Biergarten nach 22:00 Uhr 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung eines ortsansässigen Hotel- und Gaststättenbetriebes geschaffen. Die an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen „Logemanns Damm“ und „Kleibroker Straße“ sind nicht Inhalt der Bauleitplanung. Es ist keine Verlegung des „Logemanns Damm“ vorgesehen. 2. + 3. <p>Die vorliegende Bauleitplanung dient als Angebotsplanung zur Weiterentwicklung eines Hotel- und Gaststättenbetriebes „Zum Zollhaus“ an der Kleibroker Straße. Neben den derzeitigen Erweiterungsabsichten zur Ausweitung des Angebotes an Hotelzimmern ist ferner die Errichtung einer Veranstaltungshalle für verschiedene kulturelle Veranstaltungen vorgesehen. Ferner sieht der Bebauungsplan auch die Erweiterung des vorhandenen Gaststättenbetriebes inklusive Außen-gastronomieflächen vor. Mögliche Beeinträchtigungen der Nachbarschaft im Hinblick auf Gewerbelärmimmissionen werden derzeit gutachterlich untersucht. Zur verträglichen Gebietsentwicklung bzw. zur Vermeidung von Konflikten mit den umliegenden Nutzungen sind ggf. Schutzvorkehrungen etwa in Form der Festsetzung von Lärmemissionskontingenten (LEK) erforderlich. Die Ergebnisse des Gutachtens werden rechtzeitig in die Planung eingestellt. Die Schutzansprüche der umliegenden Strukturen werden berücksichtigt.</p>

<p>Dr. med. Christina de Buhr und Birger Böning Kleibroker Straße 121 Christine und Axel Krefeldt Kleibroker Straße 110 26180 Rastede</p>		
<p>Zum Bebauungsplan Nr. 95, Kleibrok, „Zum Zollhaus – Erweiterung“ nehmen wir hiermit Stellung und erheben zugleich Einwendungen.</p> <p>Wir sind Eigentümer des Grundstücks Kleibroker Straße 121 und 110, bewohnen das dort vor einigen Jahren errichtete (Nr. 121) und das bestehende (Nr. 110) Einfamilienhaus und zählen damit zur Nachbarschaft des Plangebietes.</p> <p>Nach den Grundzügen der Planung soll dem Hotelinhaber eine Erweiterung seines Betriebes ermöglicht werden, insbesondere aber die Errichtung einer „Veranstaltungshalle für verschiedene kulturelle Events“. Nach den planungsrechtlichen Festsetzungen sind allerdings nicht nur „kulturelle Events“ möglich, sondern die Nutzung lässt unter anderem Veranstaltungen ohne jegliche Einschränkung bezüglich des Veranstaltungszwecks zu. Bei Ausschöpfung der planungsrechtlichen Festsetzungen kann der Betrieb einer Eventhalle etc. mit erheblichen Ausmaßen verwirklicht werden. Bisher wurde, soweit ersichtlich, noch nicht untersucht, welche Lärmauswirkungen sich durch einen solchen Betrieb auf die Nachbarschaft und damit auch in Bezug auf unsere Grundstücke ergeben. Zum einen ist der zunehmende An- und Abfahrtsverkehr zu berücksichtigen und insbesondere die Lärmentwicklung in den Abend- und Nachtstunden durch Schließen von Autotüren, Klappen von Kofferraumdeckeln und die Unterhaltungen der an- und abfahrenden Besucher der „Eventhalle“. Zum anderen sind nach den planungsrechtlichen Festsetzungen auch Musikveranstaltungen etc. möglich. Auch diesbezüglich wurden die möglichen Lärmauswirkungen für die Nachbarschaft noch nicht überprüft. Die Grundzüge der Planung lassen keine Lärmschutzmaßnahmen zu Gunsten der Nachbarschaft erkennen. Hinsichtlich der Gebäudegestaltung und -lage bzw. zu den Betriebszeiten fehlt es an entsprechenden nachbarschützenden Vorgaben und Auflagen. Die möglichen Immissionskonflikte sind nicht durch die Einholung eines Gutachtens abgeklärt worden, eine ordnungsgemäße Abwägung gerade auch der nachbarlichen - und damit unserer - Interessen ist der Gemeinde Rastede so kaum möglich. Weiterhin wurde offensichtlich auch nicht geprüft, welche Auswirkungen sich durch den zunehmenden An- und Abfahrtsverkehr auf die Sicherheit des</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Untersuchung möglicher Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen auf die Nachbarschaft im Hinblick auf Gewerbelärmimmissionen wird derzeit ein entsprechendes Schallgutachten erstellt. Zum Schutz der umliegenden Nutzungen sind im Bebauungsplan ggf. Festsetzungen zum Lärmschutz verbindlich festzusetzen. Das Ergebnis des Gutachtens wird bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt. Im Bebauungsplan werden geordnete städtebauliche Verhältnisse sichergestellt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der angrenzenden Strukturen wird vermieden.</p>

<p>Straßenverkehrs auf der Kleibroker Straße und dem Logemanns Damm ergeben. Dies gilt vor allen Dingen für den Ein- und Ausfahrtsbereich.</p> <p>Zweifel bestehen daran, ob der Bebauungsplan tatsächlich an bodenrechtlich relevanten Ordnungskriterien ausgerichtet ist und damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht oder ob hier womöglich vorrangig Interessen außerhalb des Planungsrechts Rechnung getragen wird. Auf diese Frage wird im weiteren Verfahren genau zu achten sein.</p> <p>Abschließend sind wir der Auffassung, dass Sie uns früher über die beabsichtigten Planungen hätten unterrichten sollen. Die bestehenden Planungsabsichten haben wir erstmalig der örtlichen Tagespresse entnommen. In Sachen Service und Bürgerfreundlichkeit stünde es der Gemeinde Rastede gut zu Gesicht, sich bei der von einem größeren Projekt betroffenen Nachbarschaft frühzeitig zu melden und sich nicht ausschließlich auf den formalen Weg zurückzuziehen, den insoweit das Baugesetzbuch quasi als gesetzlichen Mindeststandard vorgibt. Zu einem informativen ersten Gespräch seitens der Verwaltung und Politik wären aus der betroffenen Nachbarschaft nicht nur wir sofort bereit gewesen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit besteht für die Gemeinde Rastede die Möglichkeit, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke ihres Gemeindegebietes gemäß der kommunalen Zielkonzeption vorzubereiten und zu leiten. Sie hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig ist. Kommunales Planungsziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Stärkung des Fremdenverkehrs und der Erholungsfunktion im „Residenzort“ Rastede. Mit der vorgesehenen Weiterentwicklung eines hochwertigen Hotel- und Gaststättenbetriebes soll das örtliche Beherbergungsangebot qualitativ aufgewertet werden. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die vorliegende Bauleitplanung gem. § 1 (3) BauGB erforderlich. Zur Untersuchung möglicher Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Gewerbelärmimmissionen ausgehend von den geplanten Nutzungen (u.a. Veranstaltungshalle, Gaststättenbetrieb mit Außengastronomie) wird derzeit ein entsprechendes Schallgutachten erstellt. Auf der Grundlage dieser Untersuchung sind zur Sicherstellung einer verträglichen Gebietsentwicklung bzw. zur Vermeidung von Konflikten mit den umliegenden Nutzungen ggf. Festsetzungen zum Lärmschutz zu treffen. Die Ergebnisse des Gutachtens werden bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Vom Vorhabenträger wurde im Vorfeld, außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens eine Informationsveranstaltung durchgeführt, um die betroffene Nachbarschaft frühzeitig über das Planvorhaben zu informieren.</p> <p>Gemäß § 3 (1) und § 4 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) ist die frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung auf der formellen Ebene im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen, um auf diese Weise die von der Planung berührten privaten und öffentlichen Belange frühzeitig ermitteln und berücksichtigen zu können. Auf der Grundlage der in der frühzeitigen Beteiligung zu diesem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen werden im Weiteren mögliche Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Gewerbelärmimmissionen, ausgehend von dem geplanten Hotel- und Gaststättenbetrieb, gutachterlich überprüft. Auf der Grundlage dieser Untersuchung sind im Bebauungsplan ggf. Festsetzungen zum Lärmschutz zu treffen, die dazu beitragen, schädliche Umwelt-</p>
---	---

	<p>Über den weiteren Gang des Verfahrens informieren Sie uns bitte jeweils zeitnah.</p>		<p>einwirkungen auf die Nachbarschaft zu vermeiden. Die Ergebnisse des Gutachtens werden bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	--	--