

E i n l a d u n g

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 06.02.2012, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 27.01.2012

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 09.01.2012**
- TOP 4 6. Änderung Bebauungsplan 23 - "Mühlenhof"
Vorlage: 2012/019**
- TOP 5 56. Änderung des Flächennutzungsplanes – Hahn-Lehmden
Vorlage: 2012/017**
- TOP 6 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 - "Photovoltaikpark Hahn"
Vorlage: 2012/018**
- TOP 7 57. Änderung des Flächennutzungsplanes – „Photovoltaikpark Liethe“
Vorlage: 2012/015**
- TOP 8 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 - "Photovoltaikpark Liethe"
Vorlage: 2012/016**
- TOP 9 53. F-Planänderung – Nördlich Kleibroker Straße
Vorlage: 2012/010**

Einladung

- TOP 10 Bebauungsplan 95 - Kleibrok "Zum Zollhaus"**
Vorlage: 2012/011
- TOP 11 52. Änderung des Flächennutzungsplanes - "Niedersächsische Akademie für
Brand- und Katastrophenschutz (NABK) - Standort Loy"**
Vorlage: 2012/012
- TOP 12 Bebauungsplan Nr. 94 - Nds. Akademie für Brand- und Katastrophenschutz
(NABK) - Standort Loy**
Vorlage: 2012/013
- TOP 13 Schließung der Sitzung**

Mit freundlichen Grüßen
gez. von Essen
Bürgermeister

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2012/019**

freigegeben am 19.01.2012

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 19.01.2012**6. Änderung Bebauungsplan 23 - "Mühlenhof"****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.02.2012	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.02.2012	Verwaltungsausschuss
Ö	28.02.2012	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 06.02.2012 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes 23 – „Mühlenhof“ nebst Begründung wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.
4. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht vorzunehmen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 06.12.2011 die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (s. Vorlage 2011/189).

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung war aufgrund des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entbehrlich. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fanden in der Zeit vom 16.12.2011 bis 16.01.2012 statt. Im Rahmen der Auslegung wurde seitens des Landkreises auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dienstleistungszentrum und Wohnanlage für seelisch behinderte Menschen“ hingewiesen. Die Änderung wurde vorgenommen. Weiterhin wurde durch den OOWV auf eine Versorgungs-

leitung im südlichen Bereich des Bebauungsplanes hingewiesen; der Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst.

Nunmehr kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

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

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffent- lichkeits-/ Behörden- beteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
VA 06.12.11	Entfällt	16.12.11 – 16.01.12	28.02.2012

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Bebauungsplan
2. Begründung
3. Abwägungsvorschlag

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 23, 6. Änderung „Mühlenhof“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage / Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg

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.

Westerstede, den

(öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP-Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23, 6. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den

Bürgermeister

Beteiligung der Betroffenen

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB vom bis.....

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB vom bis

Rastede, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23, 6. Änderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 23, 6. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. Änderung ist damit amin Kraft getreten.

Rastede, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 23, 6. Änderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 23, 6. Änderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

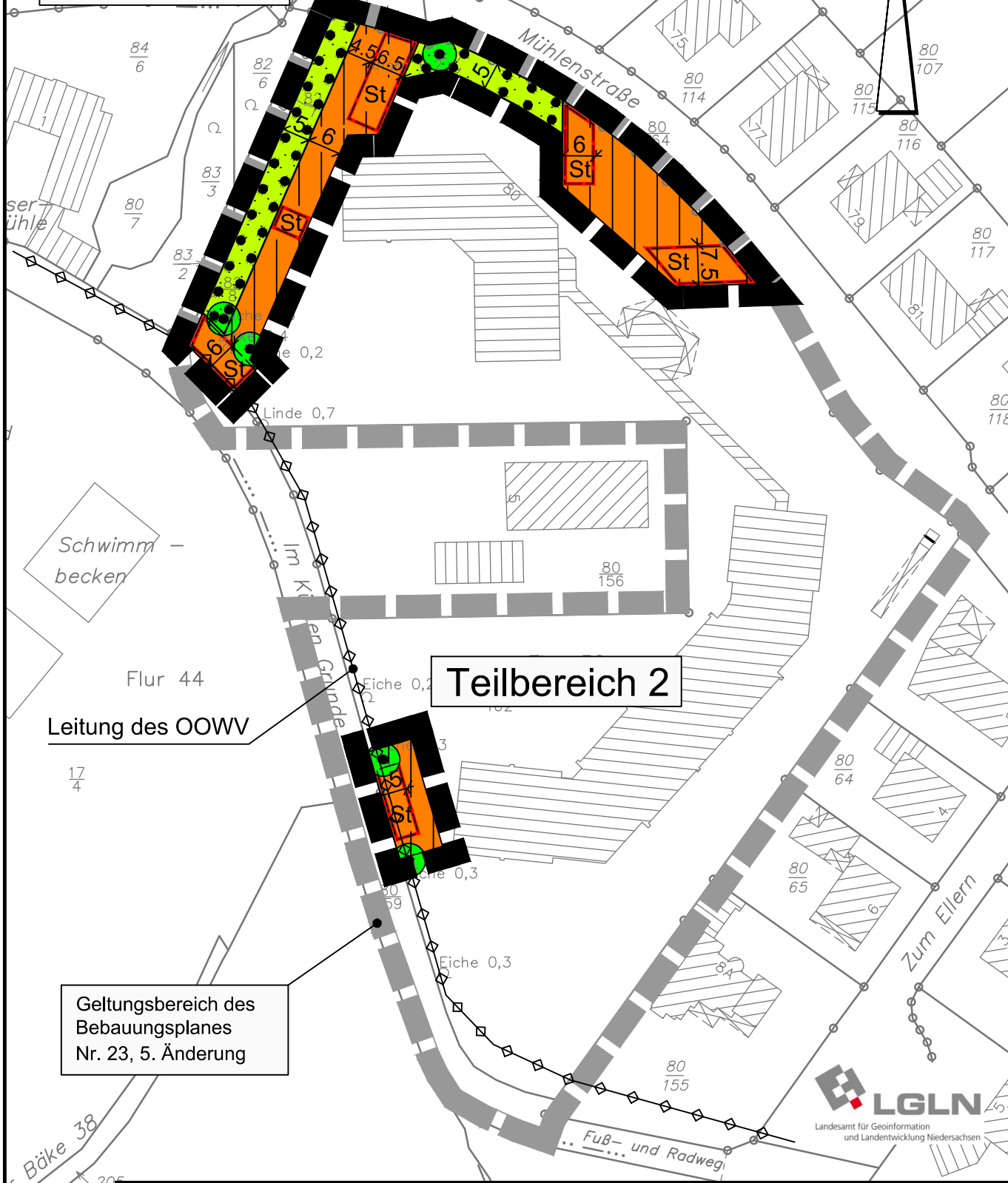
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den

GEMEINDE RASTEDE
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990

Teilbereich 1



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV Menger	Planunterlage Rastede BP 23-2011-10-07.DXF	10.10.2011

Textliche Festsetzungen

- Stellplätze und Garagen sind im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 (s. Darstellung/ Abgrenzung im Planteil) ausschließlich innerhalb der in der 6. Änderung als Stellplatzflächen (ST) gekennzeichneten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- Die textliche Festsetzung Nr. 1 Punkt 1.1.c der rechtskräftigen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23:
„nach § 12 (6) und (7) BauNVO sind nur bis max. 8 der für die Wohnanlage erforderlichen Stellplätze und/ oder Garagen innerhalb des Sondergebietes zulässig.“
wird aufgehoben.
- Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume sind langfristig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Die übrigen textlichen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 werden durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 nicht berührt und gelten unverändert weiter fort.

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg angezeigt oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutagegetreten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.
- Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

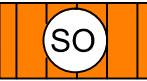
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

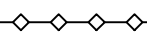
PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



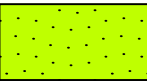
Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: "Dienstleistungszentrum und Wohnanlage für seelisch behinderte Menschen"

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



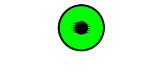
unterirdische Leitung

9. Grünflächen

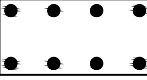


Private Grünfläche

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



zu erhaltender Baum



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen



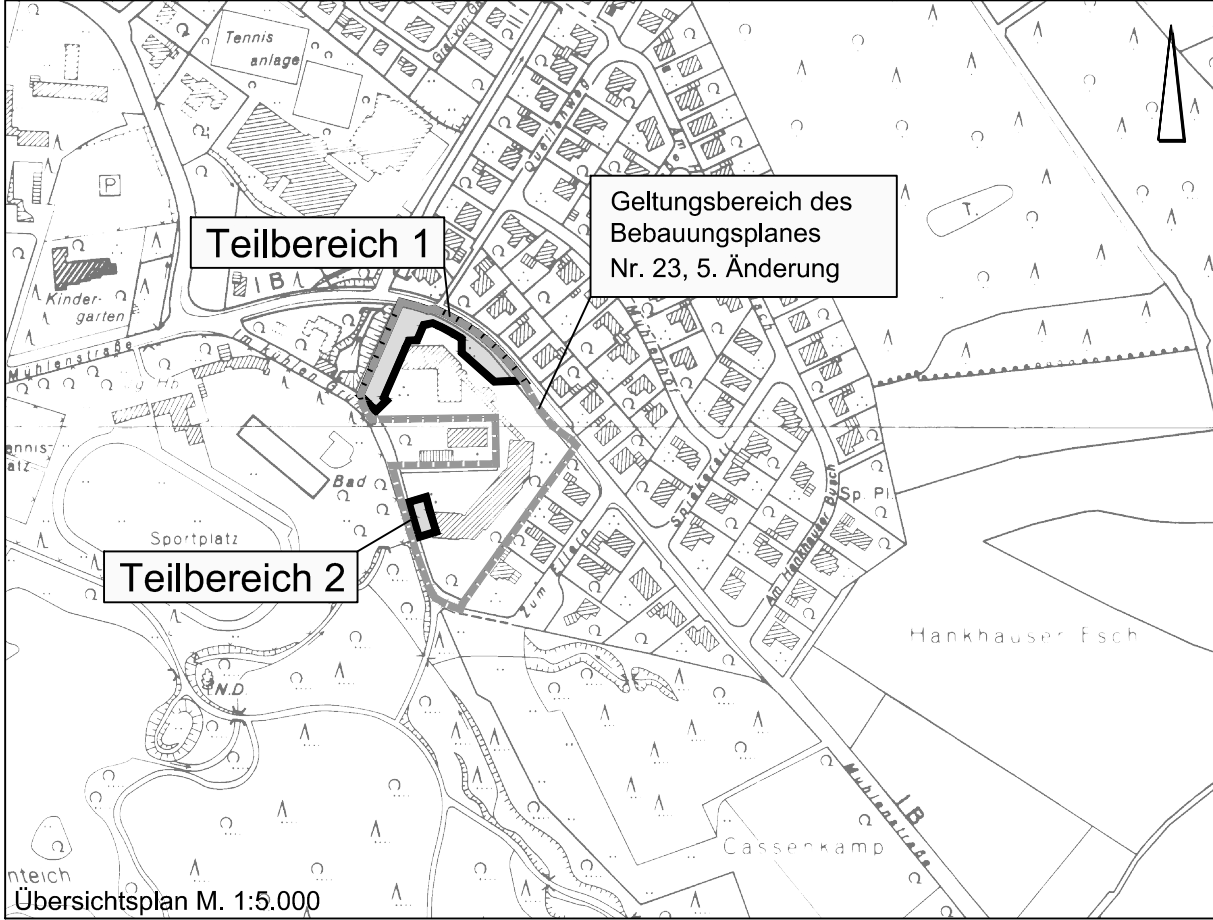
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gezeichnet:	U. E.	U. E.	K. Heise			
geprüft:	T. Aufleger	T. Aufleger	I. Rehfeld			
Datum:	18.10.2011	01.11.2011	19.01.2012			

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

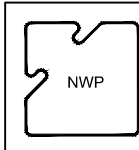
6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Mühlenhof"

Verfahren gemäß § 13 a BauGB



Januar 2012

M. 1 : 1.000



NWP · Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/ 97174-0

· Gesellschaft für räumliche Planung und
Forschung
· 26121 Oldenburg
· 26028 Oldenburg
· Telefax 0441/9717473

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Mühlenhof“

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Januar 2012



NWP • Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97 174 0
www.nwp-ol.de

- Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
- 26121 Oldenburg
- 26028 Oldenburg
- Telefax 0441/97 174 73
- info@nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis	Seite
0. VORBEMERKUNGEN	1
1. RECHTSGRUNDLAGEN.....	1
2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	1
3. RAHMENBEDINGUNGEN	2
3.1 Geltungsbereich	2
3.2 Ergebnisse der Bestandsaufnahme	2
3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse	3
4. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG.....	4
4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
4.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	4
4.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	4
4.2 Verkehrliche Belange.....	5
4.3 Belange von Natur und Landschaft.....	6
4.4 Belange des Denkmalschutzes.....	6
4.5 Leitungen.....	6
5. INHALTE DER 6. ÄNDERUNG	7
6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	7

0. Vorbemerkungen

Durch den § 13 a des Baugesetzbuches i. d. F. vom 21.12.2006 zur Erleichterung und Beschleunigung von Vorhaben im Innenbereich hat sich das Planungsrecht unter anderem insofern geändert, als entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange und Behörden nur einmal innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist. Innerhalb dieses Verfahrens muss bei Bebauungsplänen von unter 20.000 m² Grundfläche kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die festgesetzte relevante Grundfläche gemäß § 13 a (1) BauGB liegt deutlich unterhalb von 20.000 m², die beiden Teilgeltungsbereiche befinden sich innerhalb einer Wohnanlage und sind von Siedlungsnutzungen umgeben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll vor allem die Zulässigkeit von Stellplätzen neu geregelt werden. Der Plan dient insofern der Innenentwicklung und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Rastede sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) und der § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, jeweils in der geltenden Fassung.

2. Anlass und Ziele der Planung

Im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 soll die Zulässigkeit von Stellplätzen neu geregelt und erweitert werden. Auf Basis der 5. Änderung sind bislang lediglich 8 Stellplätze innerhalb des gesamten Geltungsbereiches der 5. Änderung bzw. innerhalb des Sondergebietes „Wohnanlage für seelisch behinderte Menschen und Dienstleistungszentrum“ zulässig. Weitere Stellplätze für die Wohnanlage stehen im Bereich Mühlenstraße/ Eichendorffstraße nordwestlich der Wohnanlage zur Verfügung.

Im Rahmen der Realisierung der Wohnanlage hat sich jedoch gezeigt, dass die Vorhaltung der 8 Stellplätze innerhalb des Plangebietes zuzüglich der im Bereich Mühlenstraße/ Eichendorffstraße zur Verfügung stehenden Stellplätze nicht ausreichend ist, um den Stellplatzbedarf der Wohnanlage (Mitarbeiter, Besucher- und Geschäftsverkehr) zu decken und insofern ein weiterer Stellplatzbedarf besteht. Die Gemeinde Rastede beabsichtigt daher die planungsrechtliche Absicherung weiterer privater Stellplätze innerhalb der Wohnanlage. Dabei wird keine kompakte zusätzliche Stellplatzfläche geschaffen, sondern kleinere Stellplatzeinheiten errichtet. Es werden insgesamt weitere 19 Stellplätze innerhalb der Wohnanlage geschaffen, so dass zuzüglich der bisherigen acht Stellplätze in der Summe 27 Stellplätze für die Einrichtung im unmittelbaren Umfeld der Anlage zur Verfügung stehen. Die Stellplätze werden so innerhalb der Wohnanlage verteilt, dass die Anwohner der umliegenden Wohngebiete kaum berührt werden (s. Kap. 4.2). Elf Stellplätze werden am südlichen Rand

der Wohnanlage, acht Stellplätze am nordwestlichen Rand der Wohnanlage vorgesehen. Acht Stellplätze bestehen bereits seit langem am nördlichen Rand.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der beschriebenen Stellplatzkonzeption wird die textliche Festsetzung Nr. 1.1 c der 5. Änderung aufgehoben. Nach dieser Festsetzung war die Anzahl der zulässigen Stellplätze innerhalb des Sondergebietes „Wohnanlage für seelisch behinderte Menschen und Dienstleistungszentrum“ auf 8 begrenzt. Im Rahmen dieser 6. Änderung wird statt dessen festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 ausschließlich innerhalb der in der 6. Änderung als Stellplatzflächen (ST) gekennzeichneten Flächen zulässig sind. Der inhaltliche Geltungsbereich der 5. Änderung ist dabei im Planteil dargestellt. Er umfasst das gesamte Sondergebiet „Wohnanlage für seelisch behinderte Menschen und Dienstleistungszentrum“. Insgesamt sind damit im Sondergebiet ca. 27 Stellplätze planungsrechtlich möglich und im Planteil verortet. Die Stellplatzbereiche sind im Planteil festgesetzt und basieren auf dem vorliegenden Freiflächenplan.¹

Die Anordnung der Stellplätze nimmt auf die bestehenden Bäume Rücksicht. Die bestehenden Bäume im Bereich der geplanten Stellplätze wurden eingemessen und mit Pflanzbindung versehen. Sie sind langfristig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es handelt sich dabei um Eichen und einen Ahorn. Insgesamt sind die Stellplätzen von Grünstrukturen umgeben, so dass sich auch eine Eingrünung und damit Einbindung der Stellplätzen in die Umgebung ergibt.

Die übrigen textlichen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 werden durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 nicht berührt und gelten unverändert weiter fort.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Geltungsbereich

Der Planbereich wird in zwei Teilgeltungsbereiche aufgegliedert. Der Teilbereich 1 befindet sich im nordwestlichen Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, südlich der Mühlenstraße und östlich des angrenzenden Fuß- und Radweges. Er wird im Süden durch die Straße „Im Kühlen Grunde“ begrenzt. Der Teilbereich 2 liegt am südwestlichen Rand der 5. Änderung, unmittelbar östlich der Straße „Im Kühlen Grunde“.

3.2 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Die beiden Geltungsbereiche umfassen Ausschnitte im nordwestlichen und südwestlichen Bereich des Sondergebietes "Dienstleistungszentrum und Wohnanlage für seelisch behinderte Menschen". Innerhalb des Sondergebietes ist die Wohnanlage bereits realisiert. Der nördliche und südliche Rand der Wohnanlage ist durch umfangreiche Randeingrünungen eingefasst.

¹ Architekturbüro Lenz: Freiflächenplan zur Umnutzung ehem. Reha-Klinik in Wohnheim und Dienstleistungszentrum, Oldenburg, April 2011

3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

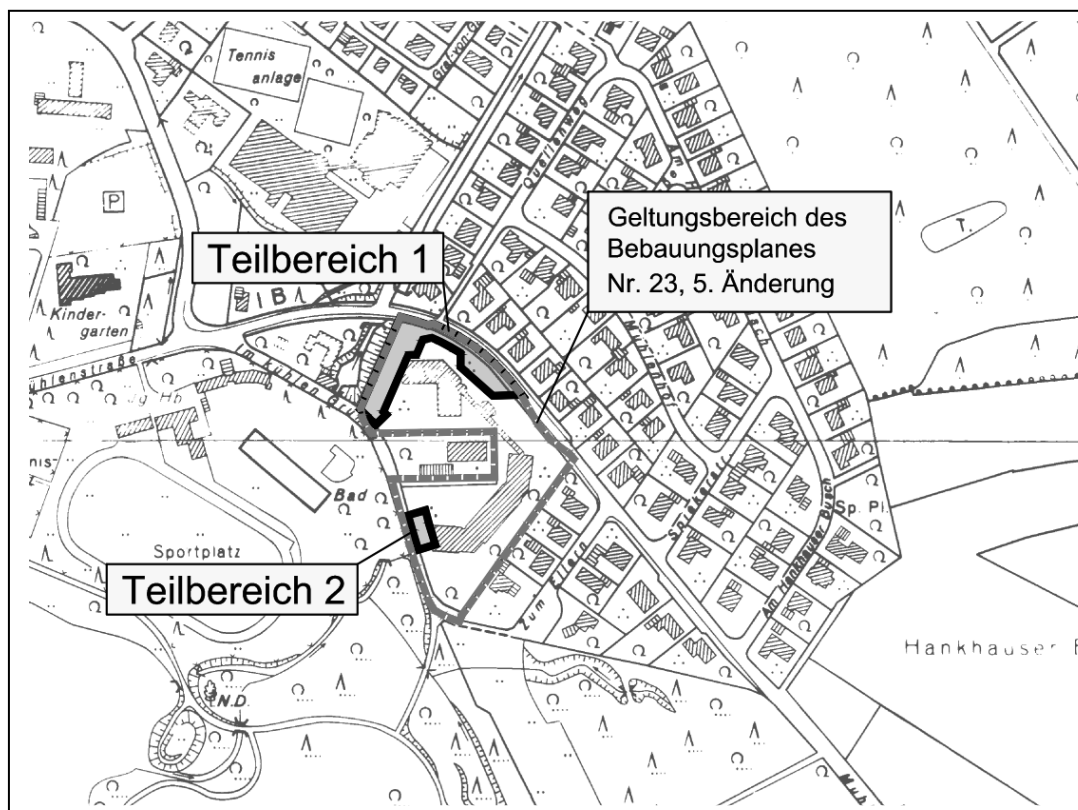
Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer 55. Änderung angepasst. Im Zuge der 55. Änderung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dienstleistungszentrum und Wohnanlage für seelisch behinderte Menschen“ dargestellt.

Bebauungspläne

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 23 „Hankhausen (Fuhrkenhof)“ aus dem Jahr 1977 umfasste die Flächen beidseitig der Mühlenstraße. Er beinhaltete die Wohngebiete östlich der Mühlenstraße, ein Sondergebiet „Café und Gaststätte“ nördlich der 6. Änderung und die Wohngebiete südlich dieser 6. Änderung. Er ging damit weit über die Teilgeltungsbereiche dieser 6. Änderung hinaus.

Derzeitige rechtliche Planungsgrundlage für die Teilgebiete dieser 6. Änderung stellen die 3. Änderung und die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 dar. Die 3. Änderung umfasst die Flächen zwischen Mühlenstraße und „Im Kühlen Grunde“, einschließlich des Sondergebiets „Heimatspflegeeinrichtungen“. Mit der 3. Änderung waren die bisherigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und seiner Änderungen in den davon betroffenen Bereichen außer Kraft getreten. In der 3. Änderung war u.a. ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nachsorgefachklinik“ festgesetzt, welches im Rahmen der 5. Änderung in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnanlage für seelisch behinderte Menschen und Dienstleistungszentrum“ geändert wurde. Die Begrenzung auf 8 Stellplätze innerhalb des Sondergebietes war bereits in der 3. Änderung enthalten und wurde in die 5. Änderung übernommen. Bei der 5. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, ohne Planteil. Der inhaltliche Geltungsbereich der 5. Änderung wird jedoch in der nachstehenden Übersicht wiedergegeben. Für die Bereiche der in der 6. Änderung festgesetzten Stellplatzflächen waren in der 3. Änderung bislang nicht überbaubare Flächen des Sondergebietes festgesetzt gewesen.

Mit Ausnahme der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 c werden die übrigen textlichen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 nicht berührt und gelten unverändert weiter fort.



4. Grundlagen für die Abwägung

4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

4.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Zuge der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

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

- Der Landkreis Ammerland hat darauf hingewiesen, dass in der Begründung ausgeführt wird, dass der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweiche und der Flächennutzungsplan zu berichtigen sei. Bereits in der 5. Änderung sei aber ausgeführt worden, dass der Flächennutzungsplan berichtigt werde.

Im Zuge der 55. Flächennutzungsplanänderung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dienstleistungszentrum und Wohnanlage für seelisch behinderte Menschen“ dargestellt. Die Begründung zur 6. Änderung wird dahingehend angepasst.

- Der Landkreis hat zudem auf Denkmäler und Bodenfundstellen in der Umgebung des Plangebietes und die ÖPNV Erschließung hingewiesen. Auch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege hat auf die Fundstellen in der Umgebung hingewiesen.

Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

- Der OOWV hat auf eine Versorgungsleitung DN 80 und auf Hausanschlussleitungen hingewiesen. Er hat angeregt, ggf. ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

Die Versorgungsleitung DN 80 tangiert den südlichen Rand der Geltungsbereiche. Sie wird in den Bebauungsplan eingetragen. Sie liegt außerhalb eines Baufeldes. Die Hausanschlussleitungen werden nicht dargestellt. Die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird nicht für sinnvoll erachtet. Die beiden Geltungsbereiche der 6. Änderung umfassen lediglich sehr kurze Abschnitte der betroffenen Leitung.

4.2 Verkehrliche Belange

Im Rahmen der Realisierung der Wohnanlage hat sich gezeigt, dass die vorgesehenen acht Stellplätze innerhalb der Wohnanlage und die im Bereich Mühlenstraße/ Eichendorffstraße zusätzlich zur Verfügung stehenden Stellplätze für den durch die Wohnanlage erzeugten Stellplatzverkehr durch Mitarbeiter, Besucher und den Geschäftsbetrieb nicht ausreichend sind. Insofern besteht ein weiterer Stellplatzbedarf, der innerhalb der Wohnanlage planungsrechtlich abgesichert werden soll. Dabei wird keine kompakte zusätzliche Stellplatzfläche geschaffen, sondern kleinere Stellplatzeinheiten errichtet. Es werden insgesamt weitere 19 Stellplätze innerhalb der Wohnanlage geschaffen, so dass zuzüglich der bisherigen 8 Stellplätze in der Summe 27 Stellplätze im Plangebiet für die Einrichtung zur Verfügung stehen. Die Stellplätze werden so innerhalb der Wohnanlage verteilt, dass die Anwohner der umliegenden Wohngebiete kaum berührt werden. Elf Stellplätze werden direkt über die Straße „Im Kühlen Grunde“ erschlossen. Sie befinden sich am südlichen Rand der Wohnanlage. Durch die direkte Erschließung über die Straße „Im Kühlen Grunde“ werden die Anwohner an der Straße „Zum Ellern“ und die nördlich des Plangebietes befindlichen Anwohner nicht tangiert. In räumlicher Nähe zu diesen Stellplätzen liegen lediglich das Heimatmuseum und das Schwimmbad. Weitere 8 Stellplätze werden über die Mühlenstraße, am nordwestlichen Rand der Wohnanlage erschlossen. Die Stellplätze werden überwiegend aus westlicher Richtung über die Mühlenstraße angefahren, so dass die Anwohner nördlich des Plangebietes hierdurch ebenfalls nicht berührt werden. Die weiteren acht Stellplätze im Bereich der Hauptzufahrt am nördlichen Rand der Wohnanlage haben bereits seit Jahren Bestand und werden lediglich planungsrechtlich abgesichert.

Insgesamt ergibt sich durch diese Stellplatzanordnung zum einen eine Verteilung der Verkehre im unmittelbar angrenzenden Straßennetz und zum anderen der optische Eindruck von kleinflächigen Stellplatzanlagen. Außerdem werden die Anwohner nördlich und östlich der Wohnanlage durch die neuen Stellplätze kaum tangiert. Durch die Errichtung der zusätzlichen Stellplätze ergeben sich keine zusätzlichen Verkehre, die Anzahl der Fahrten wird nicht erhöht. Durch die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen werden Parkplatzsuchverkehre vermieden. Die im Bereich der Wohnanlage geschaffenen Stellplätze sollen überwiegend durch Mitarbeiter genutzt werden, so dass im Tagesverlauf kaum Stellplatzverkehr innerhalb der Anlage zu erwarten ist.

Ein Stellplatznachweis ist auf Ebene der Baugenehmigung durchzuführen.

ÖPNV Erschließung

Die nächste unmittelbar am Plangebiet liegende Haltestelle „Rastede, Mühlenhof“ wird lediglich von der vorrangig auf die Schülerbeförderung ausgerichteten Linie 342 bedient. Die nächste von einer Regionallinie (340 Oldenburg-Rastede-Jaderberg) und der NachtEule

(N 31) bediente Haltestelle „Rastede, Abzw. Bahnhofstr.“ liegt mit ca. 1 km nicht mehr in „fußläufiger“ Entfernung.

Nach dem ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklungskonzept liegt das Plangebiet zwar außerhalb des 500-m-Korridors, um die nächste Regionalbuslinie, aber innerhalb des 1000-m-Radius um die Ortsmitte, d. h. das Areal ist noch relativ zentral gelegen.“

4.3 Belange von Natur und Landschaft

Für die Wohnanlage bestehen verbindliche Planungsrechte auf Basis der rechtskräftigen 3 und 5. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 23. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung in „Wohnanlage für seelisch behinderte Menschen und Dienstleistungszentrum“ fest. Im Zuge dieser 6. Änderung werden lediglich weitere Stellplätze innerhalb der Wohnanlage planungsrechtlich abgesichert. Diese Bereiche waren bislang als nicht überbaubare Flächen des Sondergebietes festgesetzt. Eine Befestigung dieser Flächen ist damit auch bereits auf Basis der bestehenden Planungsrechte möglich. Der Versiegelungsgrad wird daher durch die Planung nicht erhöht. Im Zuge dieser 6. Änderung werden zudem fünf prägende Bäume eingemessen und mit Pflanzbindung versehen. Damit sind die Bäume langfristig zu erhalten und bei Bedarf zu ersetzen.

Belange von Natur und Landschaft stehen der 6. Änderung nicht entgegen. Im Zuge der 3. Änderung sind umfangreiche Pflanzgebote und Erhaltensfestsetzungen getroffen worden. Sie werden durch diese Änderung nicht tangiert und gelten unverändert fort.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Der in der Umgebung des Plangebietes befindliche Schlosspark Rastede und die Wassermühle stehen unter Denkmalschutz. Siedlungsfunde sind im Bereich des Mühlenhofes verzeichnet. An der Südostseite des Mühlenhofes wurden in der Vergangenheit bereits spätmittelalterliche und neuzeitliche archäologische Funde gemacht (Rastede, Flurstück 13). Die nun vorgesehenen Parkplätze sollen im Bereich der ehemaligen Wirtschaftsflächen des Mühlenhofes geschaffen werden, hier sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind.

4.5 Leitungen

Eine Versorgungsleitung DN 80 des OOWV tangiert den südlichen Rand der Geltungsbereiche. Die Leitung ist im Planteil eingetragen. Außerdem befinden sich im Bereich der 6. Änderung Hausanschlussleitungen. Die Leitungen dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu

den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

5. Inhalte der 6. Änderung

Im Zuge der 6. Änderung wird die textliche Festsetzung Nr. 1 Punkt 1.1.c der rechtskräftigen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, wonach nur bis maximal 8 der für die Wohnanlage erforderlichen Stellplätze und/ oder Garagen innerhalb des Sondergebietes zulässig sind, aufgehoben. Es wird textlich festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 ausschließlich innerhalb der in der 6. Änderung als Stellplatzflächen (ST) gekennzeichneten Flächen zulässig sind (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Der inhaltliche Geltungsbereich der 5. Änderung ist im Planteil dargestellt. Die Flächen für die ca. 27 Stellplätze werden im Planteil der 6. Änderung als Stellplatzflächen festgesetzt.

Außerdem wurden die im Bereich der Stellplätze vorhandenen Bäume eingemessen und mit Pflanzbindung versehen. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume sind langfristig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die übrigen textlichen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 werden durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 nicht berührt und gelten unverändert weiter fort.

6. Daten zum Verfahrensablauf

	Aufstellungsbeschluss
	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Rastede, den

Bürgermeister



Gemeinde Rastede
Bebauungsplan Nr. 23 – 6. Änderung
Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 12.01.2012	<p>Mit Stellungnahme vom 12.01.2011 zum Bebauungsplan Nr. 23, 5. Änderung, hatte ich darum gebeten, Kapitel 3.3 der Begründung um die lfd. Nr. der Flächennutzungsplanberichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu ergänzen und mir nach Abschluss des Verfahrens gemäß Runderlass des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit vom 06.08.2008 (AZ.: 501.2-21013.4) eine beglaubigte Abschrift der Berichtigung des Flächennutzungsplanes zu übersenden.</p> <p>Mit Schreiben der Gemeinde Rastede vom 15.06.2011 (AZ.: 3-01) wurde mir die Abwägung/Beschlussempfehlung übersandt. Danach hat der Rat der Gemeinde Rastede beschlossen, dass dieser Hinweis berücksichtigt wird. Kapitel 3.3 der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde entsprechend meiner Bitte um die lfd. Nr. 50 ergänzt. Jedoch wurde mir bis heute keine beglaubigte Abschrift der 50. Berichtigung des Flächennutzungsplanes übersandt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer 55. Änderung berichtigt. Im Zuge der 55. Änderung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dienstleistungszentrum und Wohnanlage für seelisch behinderte Menschen“ dargestellt. Dem Landkreis wird nach Abschluss des Verfahrens ein entsprechendes Exemplar der 55. Änderung übersandt. Die Begründung zur 6. Änderung wird dahingehend angepasst, dass der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer 55. Änderung entsprechend angepasst und das o.g. Sondergebiet dargestellt wird.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Stattdessen wurde mir die 50. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 92 übersandt. Laut Kapitel 3.3 der Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 weicht dieser Bebauungsplan noch immer von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab (Sondergebiet NfK, Nachsorgefachklinik). Hieraus wird die Schlussfolgerung gezogen, der Flächennutzungsplan sei im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens zu berichtigen. Diese Schlussfolgerung ist falsch. Ich bitte darum, mir – wie am 08.02.2011 vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossen – eine beglaubigte Kopie der Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede nach Vergabe einer neuen lfd. Nummer zu übersenden, Kapitel 3.3 der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes zu überarbeiten und mir ein überarbeitetes Exemplar zu übersenden und sodann in Kapitel 3.3 der Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 zu dokumentieren, dass diese Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede entwickelt ist.</p> <p>Meine Untere Denkmalschutzbehörde weist auf ein Baudenkmal, den Schlosspark Rastede sowie eine Bodenfundstelle (s. Anlage) hin.</p> <p>Ich empfehle, Kapitel 4.2 der Begründung (verkehrliche Belange) wie folgt um Aussagen zur ÖPNV-Erschließung zu ergänzen:</p> <p>„Die nächste unmittelbar am Plangebiet liegende Haltestelle „Rastede, Mühlenhof“ wird lediglich von der vorrangig auf die Schülerbeförderung ausgerichteten Linie 342 bedient. Die nächste von einer Regionallinie (340 Oldenburg-Rastede-Jaderberg) und der NachtEule (N 31) bediente Haltestelle „Rastede, Abzw. Bahnhofstr.“ liegt mit ca. 1 km nicht mehr in „fußläufiger“ Entfernung.</p> <p>Nach dem ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklungskonzept liegt das Plangebiet zwar außerhalb des 500-m-Korridors, um die nächste Regionalbuslinie, aber innerhalb des 1000-m-Radius um die Ortsmitte, d. h. das Areal ist noch relativ zentral gelegen.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die nebenstehenden Hinweise ergänzt. Die Denkmäler und Fundstellen liegen deutlich außerhalb der Geltungsbereiche.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Die Begründung wird um die nebenstehenden Ausführungen ergänzt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Ich empfehle, den Verfahrensvermerk zum Aufstellungsbeschluss hinsichtlich des zuständigen Organs der Gemeinde mit Blick auf das tatsächliche Verfahren noch anzupassen.</p> <p>Die kommunalrechtliche Vorschrift in Kapitel 1 der Begründung sollte noch wie folgt berichtigt werden: § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes anstatt § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung.</p>	<p>Der Anregung wird nachgekommen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom VA gefasst. Die Verfahrensvermerke werden korrigiert.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>
2	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 16.01.2012	<p>seitens der archäologischen Denkmalpflege werden zu o.g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:</p> <p>An der Südostseite des Mühlenhofes wurden in der Vergangenheit bereits spätmittelalterliche und neuzeitliche archäologische Funde gemacht (Rastede, Flurstück 13). Die nun vorgesehenen Parkplätze sollen im Bereich der ehemaligen Wirtschaftsflächen des Mühlenhofes geschaffen werden, hier sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden wurde bereits in die Planunterlagen aufgenommen. Vor dem Hintergrund, dass diese hier im besonderen Maß Beachtung findet, kann auf die archäologische Begleitung der Erdarbeiten verzichtet werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen werden in der Begründung ergänzt.</p>
3	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 11.01.2012	<p>Wir nehmen zu dem o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Bebauungsplangebiets befinden sich Versorgungsleitungen DN 80 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 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.</p>	<p>Die Versorgungsleitung DN 80 tangiert den südlichen Rand der Geltungsbereiche. Sie wird in den Bebauungsplan eingetragen. Sie liegt außerhalb eines Baufeldes. Die nebenstehenden Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Die Hausanschlussleitungen werden nicht dargestellt.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden in die Begründung übernommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	<p>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>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der 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 Bebauungsplans gebeten.</p>	<p>Die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird nicht für sinnvoll erachtet. Die beiden Geltungsbereiche der 6. Änderung umfassen lediglich sehr kurze Abschnitte der betroffenen Leitung.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird in die Begründung übernommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem OOWV wird eine Ausfertigung des genehmigten Bebauungsplanes übersandt.</p>
<p>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen, Schreiben vom 10.01.20122. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 12.01.20123. E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 22.12.20114. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 05.01.20125. EWE NETZ GmbH, Schreiben vom 03.01.20126. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Oldenburg, Schreiben vom 20.12.20117. Polizei Rastede, Schreiben vom 28.12.20118. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 22.12.20119. Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Schreiben 16.12.2011			



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1		Im Zuge der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.	

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

Vorlage-Nr.: 2012/017

freigegeben am 19.01.2012

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 19.01.2012

56. Änderung des Flächennutzungsplanes - Hahn-Lehmden

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.02.2012	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.02.2012	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes (56. Flächennutzungsplan-änderung – Hahn-Lehmden) wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Bau-gesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Seitens eines Investors besteht die Absicht, großflächige Freiland-Photovoltaikanlagen auf dem Gelände des ehemaligen Campingparks Hahn zu errichten.

Auf Grundlage des Entwurfes der Rahmenplanung für die Entwicklung einer Freiland-Photovoltaikanlage ist die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Der Flächen-nutzungsplan als vorbereitende Planung dient der Umsetzung des darauf zu entwickelnden Bebauungsplanes.

Die in der Anlage gezeigte Fläche wurde bisher als Sondergebiet „Camping“ dargestellt und wird zukünftig als Sondergebiet Photovoltaik ausgewiesen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen mit Abschluss des städtebaulichen Vertrages zur Verfügung.

Anlagen:

1. Vorentwurf Flächennutzungsplan

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 56. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Darstellungen, beschlossen.

Rastede, den
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1 : 5.000 (DGK 5)
Maßstab: 1 : 5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2011 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. 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.

Planverfasser

Die 54. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 56. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat/VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 56. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs.3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der 56. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 56. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Rastede, den
Bürgermeister

Genehmigung

Die 56. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage mit Maßgaben/ unter Auflagen mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Westerstede, den
Landkreis Ammerland
Der Landrat
Im Auftrage:

Beitriffsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/ Auflagen/ Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

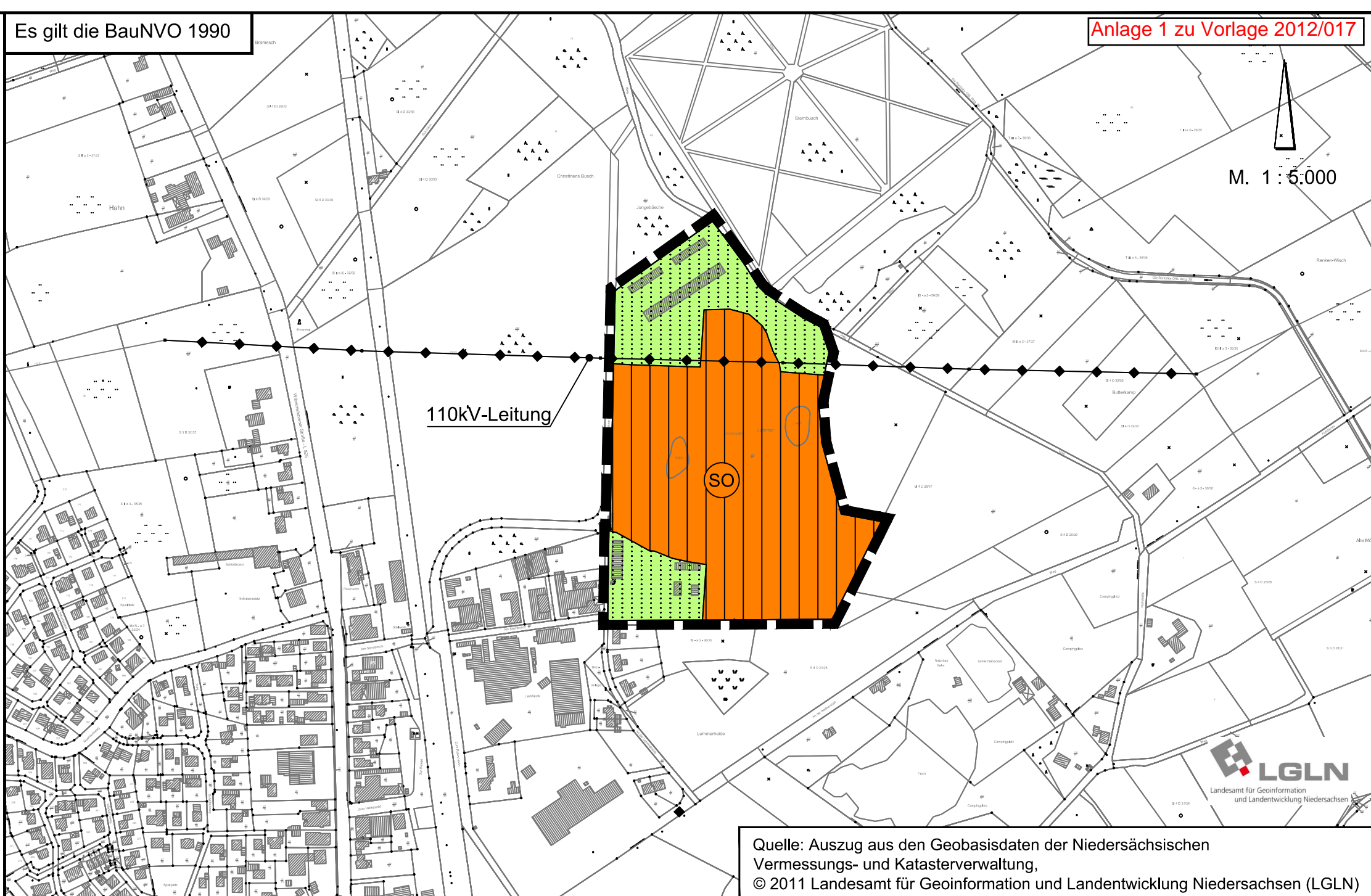
Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 4a Abs.3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Die 54. Flächennutzungsplanänderung 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.

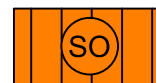
Rastede, den
Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990

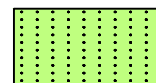


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Planzeichenerklärung



Sonstiges Sondergebiet,
Zweckbestimmung:
Photovoltaik-Freiflächenanlage



Fläche für die Landwirtschaft



oberirdische Leitung



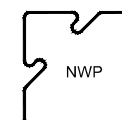
Geltungsbereich der FNP-Änderung

GEMEINDE RASTEDE

56. Flächennutzungsplanänderung

Stand: Januar 2012

VORENTWURF



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Tel.: 0441 97174-0 Fax: 0441 97174-73
Internet: www.nwp-ol.de Email: info@nwp-ol.de

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2012/018**

freigegeben am 19.01.2012

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 19.01.2012**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 - "Photovoltaikpark Hahn"****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.02.2012	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.02.2012	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 – „Photovoltaikpark Hahn“ wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Im Zuge der Diskussion um den Einsatz erneuerbarer Energien soll nach dem Willen des Gesetzgebers auch die Möglichkeit genutzt werden, anderweitig nicht nutzbare Flächen für Zwecke der Energiegewinnung zur Verfügung zu stellen. Hierfür ist allerdings bei Freiflächenanlagen ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Das Gelände des bisherigen Bebauungsplanes 41 wurde in den 60er Jahren als Bundeswehr-Krankenhaus und zuletzt als Campingplatz genutzt. Der Investor möchte hier eine Photovoltaik-Freiflächenanlage mit einer Gesamtleistung von ca. 2,5 MWp errichten. Voraussetzung ist die Überplanung des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 41, betrifft aber nur ca. 6,5 ha des ca. 8 ha großen Gesamtareals; im Übrigen wird der Bebauungsplan aufgehoben.

Aufgrund der degressiven Entwicklung der Einspeisevergütung zum 01.07.12 nach dem Erneuerbaren-Energien-Gesetz ergibt sich die Notwendigkeit, die Planungen möglichst zeitnah abzuschließen, da die Anlagen bis zu diesem Zeitpunkt betriebsbereit hergestellt sein müssen.

Die Kosten des Verfahrens werden vom Investor getragen und über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Weitere Details werden in der Sitzung durch das Planungsbüro NWP erläutert.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen mit Abschluss des städtebaulichen Vertrages zur Verfügung.

Anlagen:

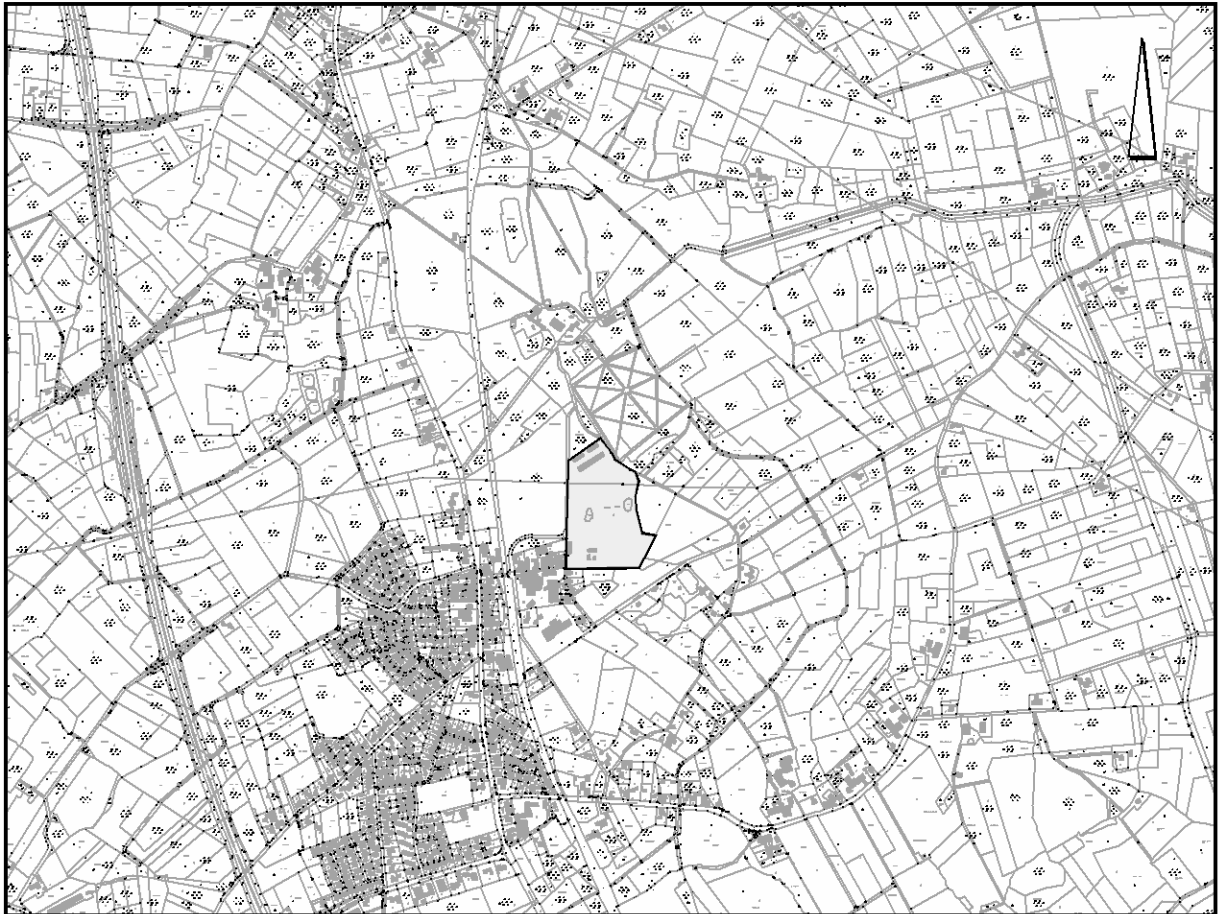
1. Vorentwurf Bebauungsplan
2. Projektbeschreibung

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 96

"Photovoltaikpark Hahn"



Übersichtsplan M 1 : 25.000

Januar 2012

VORENTWURF

M 1 : 2.000

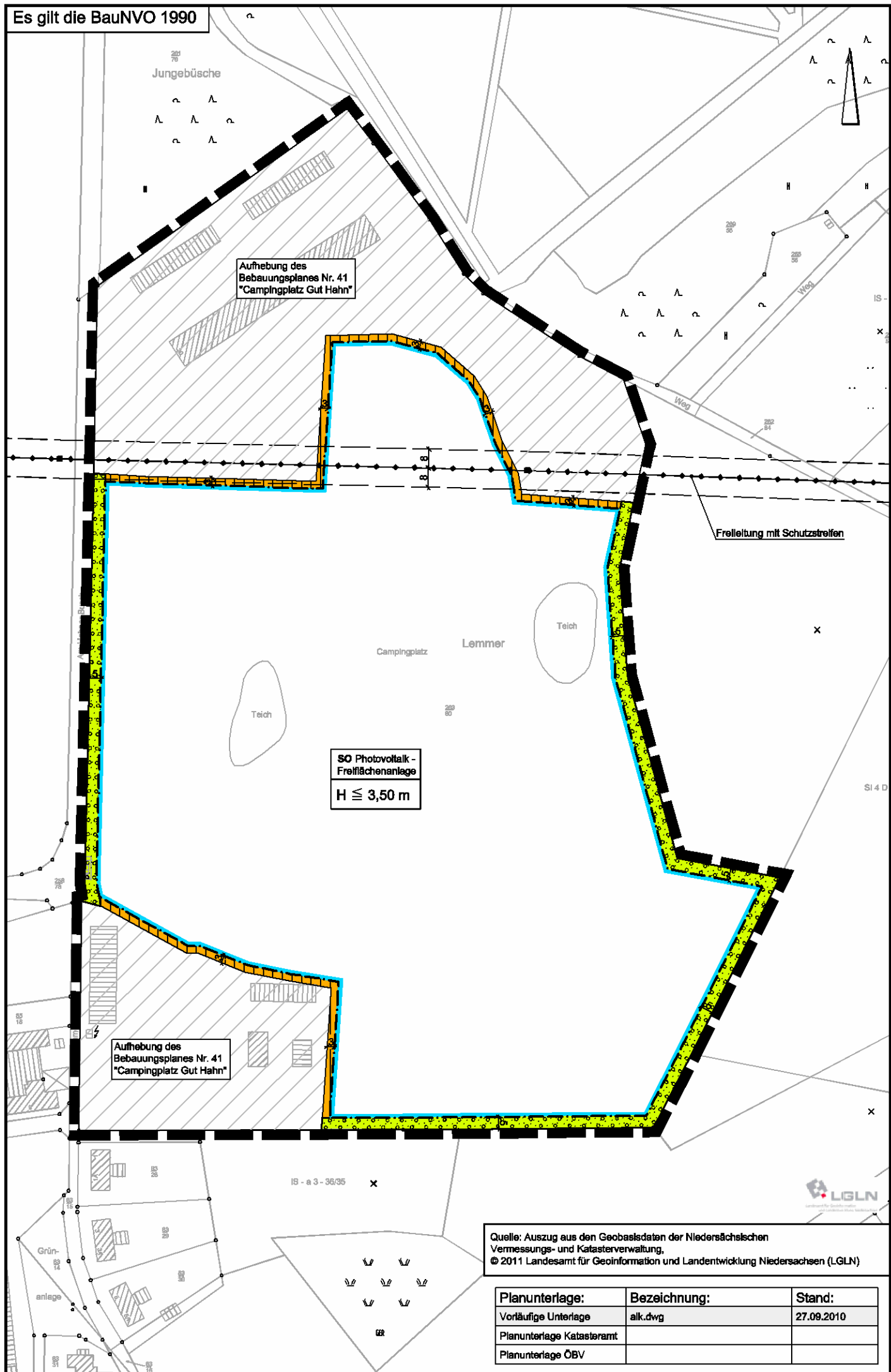


NWP

- Planungsgesellschaft mbH
- Escherweg 1
- Postfach 3867
- Telefon 0441/ 97174-0
- Internet: www.nwp-ol.de

- Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
- 26121 Oldenburg
- 26028 Oldenburg
- Telefax 0441/97174-73
- Email: info@nwp-ol.de

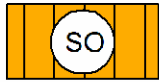
Es gilt die BauNVO 1990



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage	alk.dwg	27.09.2010
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage

2. Maß der baulichen Nutzung

$H \leq 3,50\text{m}$ Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



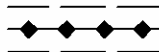
Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



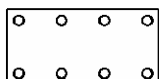
oberirdische Leitung mit beidseitigem Schutzstreifen

9. Grünflächen



Private Grünfläche

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Im Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauGB mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist zulässig:

Errichtung und Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage

Zulässig sind somit die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik) sowie die für die betrieblichen Zwecke erforderlichen Nebenanlagen (wie z. B. Erschließungswege in wasserdurchlässigen Materialien, Wechselrichter- und Trafostationen, Kabeltrassen). Auch bauliche Anlagen zur Information über die Photovoltaik-Freiflächenanlage sind zulässig.

Bauliche Anlagen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, sind unzulässig.

Weiterhin sind zulässig:
 - a. Viehhaltung zur Grünpflege,
 - b. Mahd und Verwertung des Grünlandproduktes,
 - c. Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen.
2. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 3,50 m begrenzt.
Oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Module bzw. der oberste Punkt der Nebenanlage. Den unteren Bezugspunkt stellt die gewachsene Geländeoberkante dar. Von der Höhenbegrenzung sind untergeordnete mastenartige bauliche Anlagen ausgenommen.
3. Innerhalb der mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen ist zur randlichen Eingrünung der Photovoltaik-Freiflächenanlage eine Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist dreireihig durchzuführen, der Pflanzabstand innerhalb der Reihen darf 2,00 m nicht überschreiten. Vorhandene Gehölze sollen in die Hecke integriert werden. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode umzusetzen, die auf den Beginn der Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage folgt. Abgängige Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.
4. Die Anlage eines umlaufenden Zaunes von maximal 2,00 m Höhe ist auch innerhalb der Grünflächen zulässig. Die Unterkante des Zaunes muss einen Abstand von mindestens 15 cm zur Bodenoberkante einhalten. Die Einzäunung erfolgt als Maschengitter- oder Industriegitterzaun, nicht glänzend.

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg –oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- 2) Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- 3) Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- 4) Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 96 tritt der Bebauungsplan Nr. 41 „Campingpark Gut Hahn“ außer Kraft.

Projektbeschreibung

Photovoltaik-Freiflächenanlage Gut Hahn

Inhalt:

1. Projektbeschreibung
2. Anlass
3. Städtebauliche Aspekte
4. Derzeitige Nutzung des Areals
5. Angrenzende Grundstücke
6. Technik
7. Erschließung
8. Beeinträchtigungen während der Bauphase
9. Brandschutz
10. Umweltbeeinflussungen
11. Anlagen Lebenszyklus
12. Hinweis und Kontaktdaten

Anhang:

- A Entwurfsplan
- B Lageplan
- C Gültiger Bebauungsplan

Anschrift

ADLER Solar Engineering GmbH
Ingolstädter Str. 1 - 3
D – 28219 Bremen
Geschäftsführer:
Heinz Hackmann

Telefon: +49 (0) 4 21 / 8 35 70 - 100
Telefax: +49 (0) 4 21 / 8 35 70 - 199
E-Mail: info@adlersolar.de
www.adlersolar.de

Registergericht:
Amtsgericht Bremen
HRB-Nr.: 27408
Finanzamt Bremen
Steuer-Nr.: 071 / 551 / 11784
USt-IdNr.: DE279700324

Bankverbindungen

Bank: Sparkasse Bremen
BLZ: 290 501 01
KTO: 80655046

IBAN: DE92 2905 0101 0080 6550 46
SWIFT-BIC: SBREDE22

1. Projektbeschreibung

Auf dem Gelände, des in den 60er Jahren als Bundeswehr-Krankenhaus und zuletzt als Campingplatz genutzten Standortes soll eine Photovoltaik-Freiflächenanlage mit einer Gesamtleistung von ca. 2,5 MWp errichtet werden. Die erzeugte Energie soll in das angrenzende Mittelspannungsnetz der EWE Netz GmbH eingespeist werden. Die für die Photovoltaik Freiflächenanlage genutzte Fläche betrifft nur ca. 6,5ha des ca. 8ha großen Gesamtareals. Als Investor wird der Eigentümer des Areals genannt.

Die Gemeinde Rastede reiht sich bei Unterstützung der Umsetzung dieses Projekts in die zukunftsweisende Entwicklung der dezentralen Energieversorgung ein und bereitet mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Photovoltaik-Freiflächenanlage Gut Hahn“ die Umsetzung der auf EU- und Bundesebene verankerten Ziele zur verstärkten Erschließung und Nutzung regenerativer Energien auf kommunaler Ebene planungsrechtlich vor. Der Eigentümer der Fläche ist auch der Investor somit bleibt das gesamte Vorhaben regional verankert. Im Auftrag des Investors und in Abstimmung mit der Gemeinde Rastede bzw. und dem Landkreis Ammerland erstellt voraussichtlich die Firma NordWest Plan Partnergesellschaft den Bebauungsplan.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede ist das Plangebiet als Gewerbefläche dargestellt.

2. Anlass

Bei großflächigen Photovoltaikanlagen im Außenbereich handelt es sich um bodenrechtlich relevante Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB. Aus der derzeitigen Situation und den planungsrechtlichen Gegebenheiten lässt sich kein privilegiertes Baurecht ableiten. Im EEG ist festgelegt, dass Photovoltaik-Freiflächenanlagen nur im Geltungsbereich eines neu aufgestellten Bebauungsplanes errichtet werden dürfen. Hiermit bitten wir um eine auf Gemeindeebene liegende Entscheidung zur Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

3. Städtebauliche Aspekte

Städtebauliche Ziele für das geplante Vorhaben „Errichtung einer Photovoltaik-Anlage“ sind:

- Sinnvolle Nachnutzung einer Konversionsfläche
- Stärkung der erneuerbaren Energie auf kommunaler Ebene
- Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten erneuerbarer Energiegewinnung
- Reduzierung der CO₂-Belastung der Luft.

4. Derzeitige Nutzung des Areals

Das Areal wurde in der Nachkriegszeit für den Betrieb eines Bundeswehrkrankenhauses genutzt. Nach Schließung des Standortes durch die Bundeswehr wurden die Gebäude / Baracken teils abgebrochen und ein Campingplatz errichtet. Dieser wurde bis 2011 betrieben, auf dem Gelände heute noch befindlichen ehemals Krankenhausgebäude / Baracken sind derzeit an verschiedene Pächter wie z.B. einem Automobilclub verpachtet. Diese Pachtverhältnisse werden im wesentlichen nicht durch die Errichtung der im Anhang A beschriebenen Photovoltaik-Freiflächenanlage geändert. Auch baulich wird an vorhandenen Gebäuden / Baracken auf dem ca. 8ha großen Gesamtgelände nichts wesentliches verändert. Die Zufahrten zu den einzelnen noch vor Ort befindlichen Gebäude werden teils neu

Anschrift

ADLER Solar Engineering GmbH
Ingolstädter Str. 1 - 3
D – 28219 Bremen
Geschäftsführer:
Heinz Hackmann

Telefon: +49 (0) 4 21 / 8 35 70 - 100
Telefax: +49 (0) 4 21 / 8 35 70 - 199
E-Mail: info@adlersolar.de
www.adlersolar.de

Registergericht:
Amtsgericht Bremen
HRB-Nr.: 27408
Finanzamt Bremen
Steuer-Nr.: 071 / 551 / 11784
USt-IdNr.: DE279700324

Bankverbindungen

Bank: Sparkasse Bremen
BLZ: 290 501 01
KTO: 80655046
IBAN: DE92 2905 0101 0080 6550 46
SWIFT-BIC: SBREDE22

gestaltet, so dass keine Beeinflussung für die Pächter durch die Errichtung einer solchen Anlage stattfindet. Die Neugestaltung der Zuwegung erfolgt auf Kosten und über Flächeneigentum des Investors.

Die Fundamente, der durch die Bundeswehr errichteten Gebäude und Baracken versiegeln das Gelände heute noch zu großen Teilen, so dass eine Folgenutzung durch Landwirtschaft ausgeschlossen werden kann.

5. Angrenzende Grundstücke

Das Areal grenzt im Westen am „Hahner Busch“ an im Norden sowie im Osten grenzt das Gelände an jeweils im Eigentum des Investors liegende Grundstücke an. Die im östlichen Bereich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Bereich des Areals befindet sich bereits ein Gewerbegebiet der Gemeinde Rastede.

6. Technik

Die Solarmodule werden parallel in Ost/West Richtung mittels Leichtmetallkonstruktion mit fest definiertem Winkel zur Sonne nach Süden hin aufgeständert. Die Module werden auf so genannten „Tischen“ angeordnet, welche mittels verzinkten Stahlpfosten, die üblicherweise in den Boden gerammt werden, im Boden befestigt sind. Die Tische sind zur Sonne hin geneigt. Die Module werden untereinander verkabelt. Die einzelnen Kabel werden von den Tischen in so genannten Kabelgräben zu dem jeweiligen Wechselrichter unterirdisch verlegt. Die Kabel werden in ca. 0,70 m - 1,00 m tiefen Kabelgräben in die Erde eingebracht und anschließend wieder mit Erde verfüllt. Ein bis zu 2,50 m hoher Zaun soll um die Photovoltaik-Freiflächenanlage verlaufen. Der durch die einzelnen Module erzeugte Strom wird durch Verschaltung zu sogenannten Strings gesammelt und zu Wechselrichtern geführt, die diese dann in die entsprechende Energieform (sprich 20kV Wechselstrom) umwandeln und in das Netz der EWE Netz GmbH einspeisen. Die Photovoltaik-Freiflächenanlage wird aus der Ferne überwacht, so dass ein ständiges Monitoring über alle Parameter der Anlage stattfindet. Alle Bauwerke die neu errichtet werden, das betrifft auch die Modultische, werden voraussichtlich eine Bauhöhe von 3m nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind evtl. Kameramasten oder ähnliche Einzelkonstruktionen für z.B. Kameraüberwachung des Geländes oder Funkantennen, die eine Bauhöhe von 7m nicht überschreiten.

7. Erschließung

Die Zufahrt der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage kann über die westlich verlaufende „Wilhelmshavener Straße“ (L825), über die Erschließungsstraße „Zum Sternbusch“ des Hahner Gewerbegebietes, bzw. über die zum Gelände führende Straße „Am Hahner Busch“ erfolgen. Die Zufahrt wird vor allem in der Bauphase durch Schwerlastverkehr regelmäßig genutzt. Während der Betriebsphase findet lediglich eine geringe Nutzung in Form des gelegentlichen befahrens durch Service- und Wartungspersonal statt. Die Zufahrten während der Betriebsphase erfolgen mit Kleintransporter oder PKW.

Innerhalb der Fläche werden keine neuen vollversiegelten Straßen erforderlich sein. Die bereits vorhandenen Wege werden voraussichtlich ausreichend sein, so dass durch Wegebau keine Nennenswerten neuen Versiegelungen zu erwarten sind. Für die Anlieferung von Wechselrichtern bzw. Trafostationen ist evtl. die Errichtung von teilversiegelten Wegen nötig, die als Schotterstraßen ausgebildet werden.

Anschrift

ADLER Solar Engineering GmbH
Ingolstädter Str. 1 - 3
D – 28219 Bremen
Geschäftsführer:
Heinz Hackmann

Telefon: +49 (0) 4 21 / 8 35 70 - 100
Telefax: +49 (0) 4 21 / 8 35 70 - 199
E-Mail: info@adlersolar.de
www.adlersolar.de

Registergericht:
Amtsgericht Bremen
HRB-Nr.: 27408
Finanzamt Bremen
Steuer-Nr.: 071 / 551 / 11784
USt-IdNr.: DE279700324

Bankverbindungen

Bank: Sparkasse Bremen
BLZ: 290 501 01
KTO: 80655046
IBAN: DE92 2905 0101 0080 6550 46
SWIFT-BIC: SBREDE22

8. Beeinträchtigungen während der Bauphase

Während der Bauphase ist mit erhöhten Verkehrsaufkommen auf der Straße „Zum Sternbusch“ sowie am „Hahner Busch“ zurechnen. Dies betrifft hauptsächlich die Anlieferung von Baumaterialien zur Baustelle sowie das An und Abfahren der Monteure zur Baustelle. Das Verkehrsaufkommen wird jedoch nicht als außerordentlich hoch eingeschätzt. Die Lärmbelastungen werden auch im Bereich einer üblichen Baustelle liegen. Hauptsächlich während der Bauphase werden durch eingesetzte Baumaschinen wie Bagger usw. entstehen. Aufgrund der voraussichtlichen nur kurzen Bauzeit (Fertigstellung bis 30.06.2012) wird sofern Genehmigungsfähig von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang sowie an Sonn- und Feiertagen gearbeitet. Aufgrund der Entfernung der Baustelle zu privaten Anliegern bzw. Wohnbebauung und dem angrenzenden Gewerbegebiet wird die Lärmbelastung als sehr gering eingestuft.

9. Brandschutz

Von den Flächen geht keine erhöhte Brandgefahr aus. Module und Unterkonstruktion haben keine wesentliche Brandlast. Im Brandfall wäre ein Feuer sehr lokal auf die Wechselrichter-Station begrenzt und dafür reicht die Baugröße eines löschwasserführenden Fahrzeuges aus, falls gelöscht werden müsste. Die Wechselrichter und Trafostationen sind für die Löschfahrzeuge über die geschottete, innere Erschließung zu erreichen. Im Übrigen befinden sich in direkter Nähe zur geplanten PV Anlage verschiedene Gewässer, denen ggfs. Wasser entnommen werden kann.

10. Umweltbeeinflussungen

Bei einer großflächigen Photovoltaik Anlage wie sie auf diesem Areal errichtet werden soll ist nach unseren Erfahrungen langfristig mit keiner negativen Umweltbeeinflussung zu rechnen. Im Gegenteil, es ist zu erwarten, dass sich zwischen und unter den Modultischen eine artenreiche Flora und Fauna entwickelt. Nistvögel und Wirbeltiere können sich hier relativ ungestört ausbreiten und wieder ansiedeln, da sie hier einen ungestörten Lebensraum vorfinden.

11. Anlagen Lebenszyklus

Nach heutigen Erfahrungswerten ist davon auszugehen das eine Photovoltaikanlage ca. 25-30 Jahre betrieben werden kann. Eine Beendigung des Betriebs der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist aus wirtschaftlicher Sicht nicht vor 20 Jahren Betriebsdauer vorgesehen. Nach Außerbetriebnahme sind alle verbauten Materialien wieder recycelbar. Bei weltweiter Verknappung von Rohstoffen ist davon auszugehen, dass der Investor und Betreiber nach Beendigung des Betriebes durchaus ein wirtschaftliches Interesse zum Rückbau der Anlage haben wird. Im wesentlichen bestehen die verwendeten Baumaterialien aus Stahl, Aluminium, Kupfer, Beton, sowie weiteren Rohstoffen, die in Elektronikbauteilen verwendet werden.

Anschrift

ADLER Solar Engineering GmbH
Ingolstädter Str. 1 - 3
D – 28219 Bremen
Geschäftsführer:
Heinz Hackmann

Telefon: +49 (0) 4 21 / 8 35 70 - 100
Telefax: +49 (0) 4 21 / 8 35 70 - 199
E-Mail: info@adlersolar.de
www.adlersolar.de

Registergericht:
Amtsgericht Bremen
HRB-Nr.: 27408
Finanzamt Bremen
Steuer-Nr.: 071 / 551 / 11784
USt-IdNr.: DE279700324

Bankverbindungen

Bank: Sparkasse Bremen
BLZ: 290 501 01
KTO: 80655046
IBAN: DE92 2905 0101 0080 6550 46
SWIFT-BIC: SBREDE22

12. Hinweis und Kontaktdaten

Dieses Schreiben soll Ihnen eine grobe Übersicht zu dem vermitteln, was auf dem Grundstück des ehemaligen Bundeswehr-Krankenhauses Hahn und zuletzt als Campingplatz genutzten Areals geplant ist.

Sollten Sie Fragen oder Anregungen bzgl. dieses Bauvorhabens haben, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren.

Adler Solar Engineering GmbH
Ingolstädter Str. 1-3
28219 Bremen

Tel. 0421 83 57 01 00

Ansprechpartner:

Heinz Hackmann Hackmann@adlersolar.de
(Geschäftsführer)

Christian Brookmann Brookmann@adlersolar.de
(Technical Design & Inspection)

Anschrift

ADLER Solar Engineering GmbH
Ingolstädter Str. 1 - 3
D – 28219 Bremen
Geschäftsführer:
Heinz Hackmann

Telefon: +49 (0) 4 21 / 8 35 70 - 100
Telefax: +49 (0) 4 21 / 8 35 70 - 199
E-Mail: info@adlersolar.de
www.adlersolar.de

Registergericht:
Amtsgericht Bremen
HRB-Nr.: 27408
Finanzamt Bremen
Steuer-Nr.: 071 / 551 / 11784
USt-IdNr.: DE279700324

Bankverbindungen

Bank: Sparkasse Bremen
BLZ: 290 501 01
KTO: 80655046
IBAN: DE92 2905 0101 0080 6550 46
SWIFT-BIC: SBREDE22

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

Vorlage-Nr.: 2012/015

freigegeben am 19.01.2012

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 19.01.2012

57. Änderung des Flächennutzungsplanes - Photovoltaikpark Liethe

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.02.2012	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.02.2012	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes (57. Flächennutzungsplan-änderung – Liethe) wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Bau-gesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Seitens eines Investors besteht die Absicht, mehrere großflächige Freiland-Photovoltaikanlagen im Bereich Liethe zu errichten.

Auf Grundlage des Entwurfes der Rahmenplanung für die Entwicklung mehrerer Freiland-Photovoltaikanlagen ist die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Planung dient der Umsetzung des darauf zu ent-wickelnenden Bebauungsplanes.

Die in der Anlage gezeigte Fläche wurde bisher landwirtschaftliche Fläche dargestellt und wird zukünftig als Sondergebiet Photovoltaik ausgewiesen.

Finanzielle Auswirkungen:

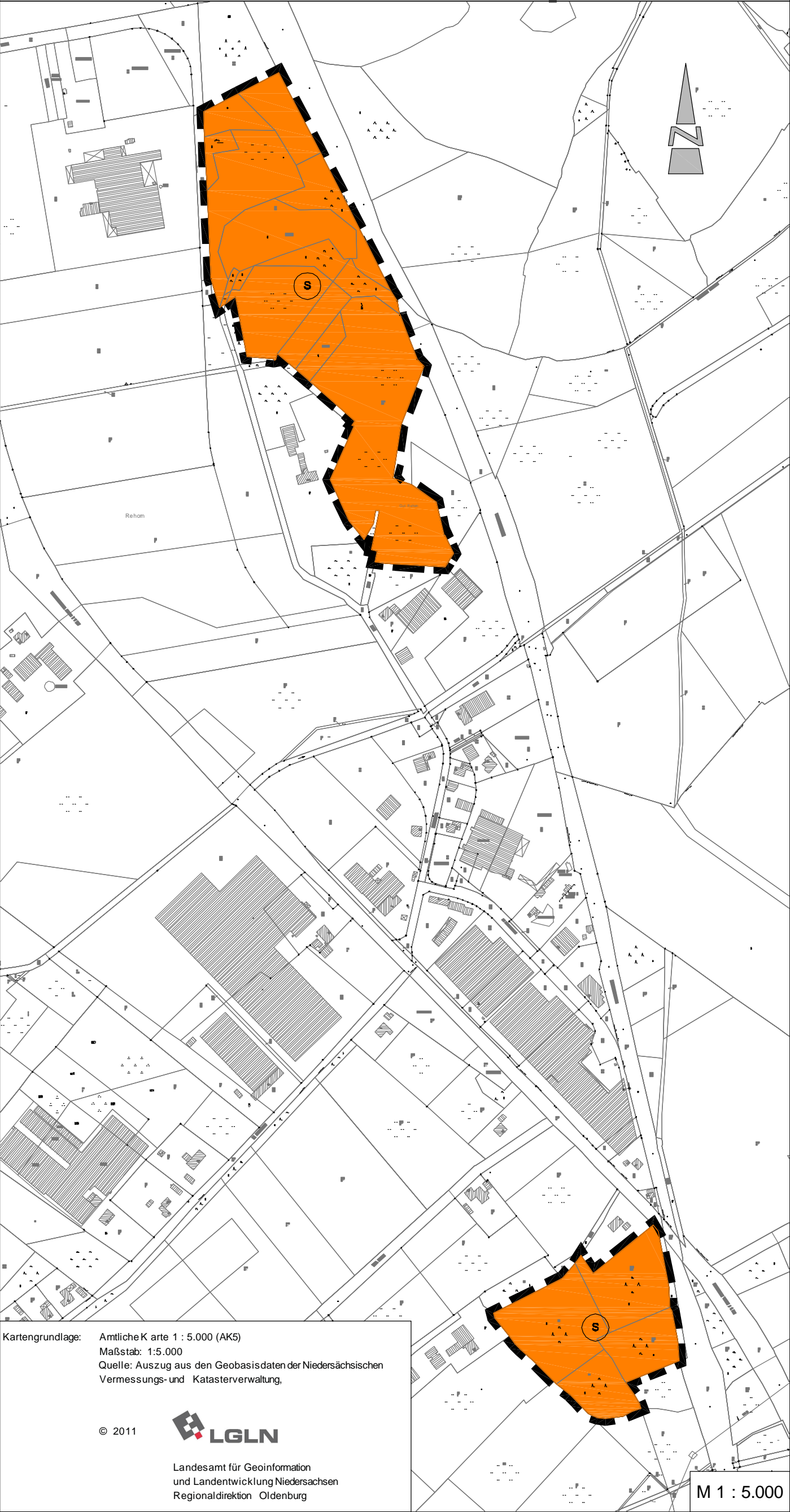
Haushaltsmittel stehen mit Abschluss des städtebaulichen Vertrages zur Verfügung.

Anlagen:

1. Vorentwurf F-Plan

Gemeinde Rastede

57. Änderung des Flächennutzungsplanes "Photovoltaikpark Liethe"



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

M 1 : 5.000

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen.

Rastede,
.....
Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede.

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 57. 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 57. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 57. Flächenutzungsplanänderung 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 57. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Rastede,
.....
Bürgermeister

Genehmigung

Die 57. 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

Beitriffsbeschluss

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 57. 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 57. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am in der Northwest Zeitung bekannt gemacht worden. Die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Rastede,
.....
Bürgermeister

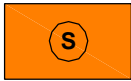
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

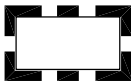
Rastede,
.....
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

 Sonderbaufläche (S)
Zweckbestimmung: "Photovoltaikpark"

2. Sonstige Planzeichen

 Grenze des Geltungsbereiches der
57. Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlage 1 zu Vorlage 2011/015

Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

57. Änderung des Flächennutzungsplanes
"Photovoltaikpark Liethe"



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

Vorlage-Nr.: 2012/016

freigegeben am 19.01.2012

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 19.01.2012

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 - "Photovoltaikpark Liethe"

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.02.2012	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.02.2012	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 – „Photovoltaikpark Liethe“ wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Im Zuge der Diskussion um den Einsatz erneuerbarer Energien soll nach dem Willen des Gesetzgebers auch die Möglichkeit genutzt werden, anderweitig nicht nutzbare Flächen für Zwecke der Energiegewinnung zur Verfügung zu stellen. Hierfür ist allerdings bei Freiflächenanlagen ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Die vorliegende Planung betrifft mehrere Freiflächen in Liethe, im Regelfall in 110m Entfernung zur Bahntrasse Oldenburg Wilhelmshaven gelegen, da diese Bereiche durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz einer erhöhten Einspeisevergütung unterliegen.

Die genauen Standorte sind der Anlage zu entnehmen. Der Investor möchte hier eine Photovoltaik-Freiflächenanlage mit einer Gesamtleistung von ca. 1,6 MWp (Mega Watt Peak) errichten.

Aufgrund der degressiven Entwicklung der Einspeisevergütung zum 01.07.2012 nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz ergibt sich die Notwendigkeit, die Planungen möglichst zeitnah abzuschließen, da die Anlagen bis zu dem genannten Zeitpunkt betriebsbereit erstellt sein müssen.

Die Kosten des Verfahrens werden vom Investor getragen und über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Weitere Details werden in der Sitzung durch das Planungsbüro Diekmann und Mosebach erläutert.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen mit Abschluss des städtebaulichen Vertrages zur Verfügung.

Anlagen:

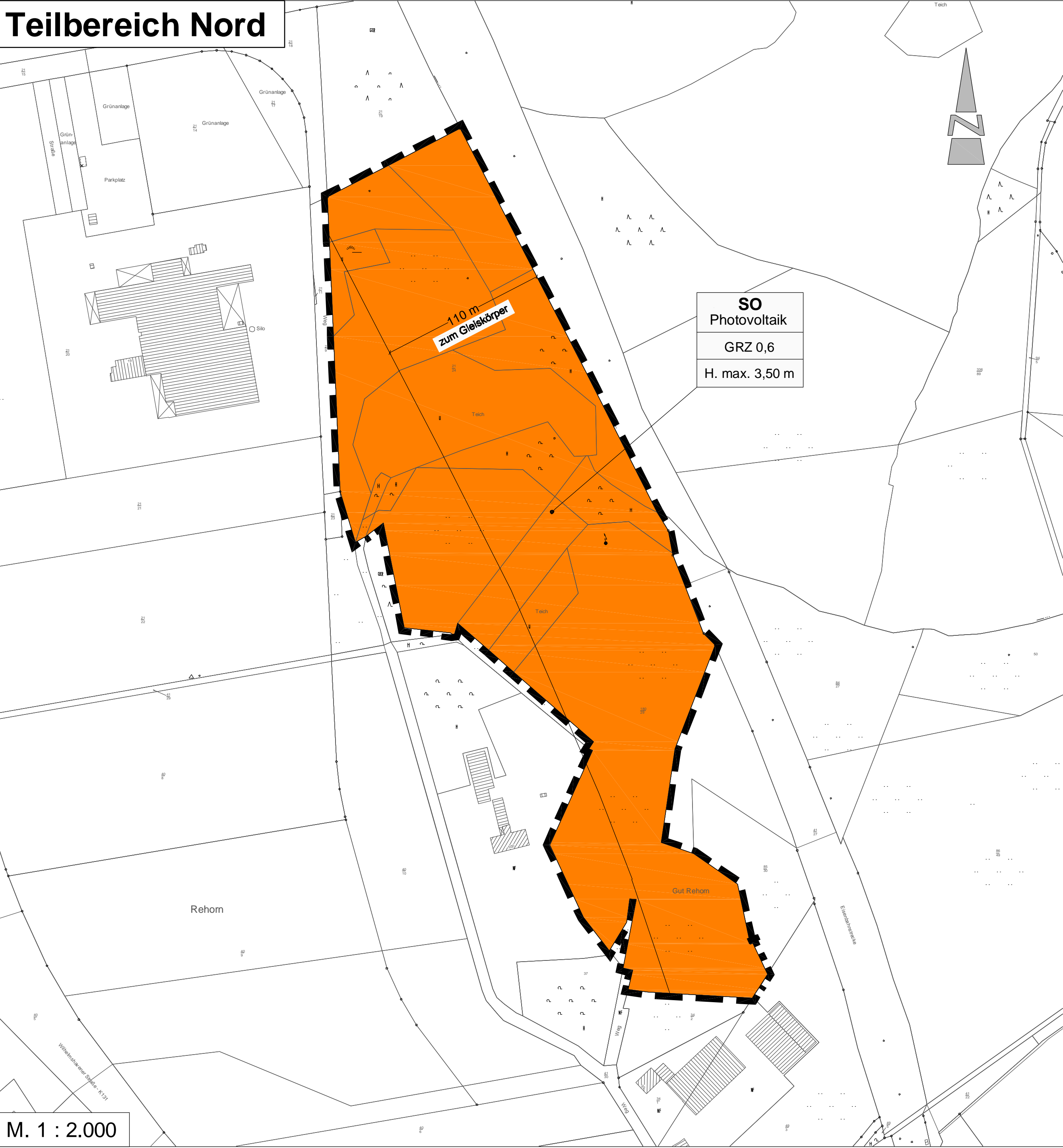
1. Vorentwurf Bebauungsplan
2. Projektbeschreibung Liethe
3. Übersichtskarte

Gemeinde Rastede

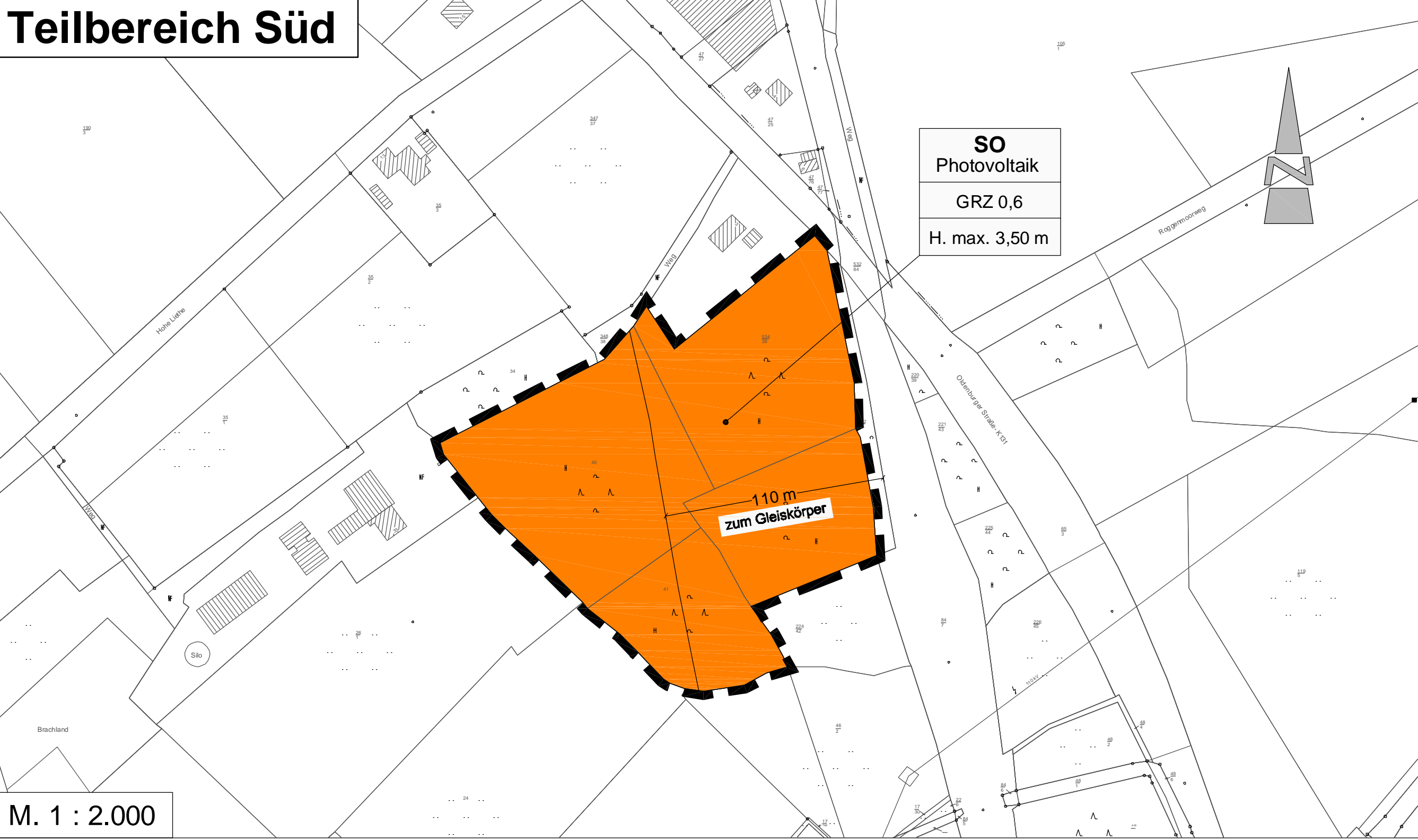
Bebauungsplan Nr. 97

"Photovoltaikpark Liethe"

Teilbereich Nord



Teilbereich Süd



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Rastede den Bebauungsplan Nr. 97 "Photovoltaikpark Liethe" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rastede,

Bürgermeister

(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:2.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2011



Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg

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.

Westerstede, den.....

Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Katasteramt Westerstede

(Siegel)

(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 "Photovoltaikpark Liethe" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede,

Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Photovoltaikpark Liethe" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rastede,

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 "Photovoltaikpark Liethe" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 "Photovoltaikpark Liethe" hat mit Begründung vom bis zum öffentlich ausgelegen.

Rastede,

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 97 "Photovoltaikpark Liethe" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Rastede,

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 97 "Photovoltaikpark Liethe" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Nordwest Zeitung bekannt gemacht worden.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 "Photovoltaikpark Liethe" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rastede,

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 97 "Photovoltaikpark Liethe" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede,

Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Photovoltaikpark Liethe" stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede,

Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb dieses sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlagen gem. § 11 (2) BauNVO sind ausschließlich folgende zweckbezogene Nutzungen zulässig:

- Solarmodule (Photovoltaikanlagen),
- notwendige Infrastrukturanlagen (Übergabe-/Einspeisestation),
- Erschließungswege.

2. Die Höhe (H) baulicher Anlagen darf gem. § 16 (2) BauNVO maximal 3,50 m betragen. Es gelten folgende Höhenbezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO:

- Oberer Bezugspunkt: Oberkante der Photovoltaikfreianlage.
- Unterer Bezugspunkt: Oberkante des angrenzenden, gewachsenen Bodens.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagierungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Anlage 1 zu Vorlage 2012/016

1. Art der baulichen Nutzung

SO

Sonstiges Sondergebiet (SO)
Zweckbestimmung: "Photovoltaikpark"

2. Maß der baulichen Nutzung

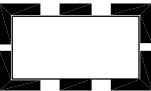
GRZ 0,6

Grundflächenzahl (GRZ)

H. max. 3,50 m

maximale Höhe baulicher Anlagen (H) 3,50 m

3. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Darstellung

Abstand zum Gleiskörper

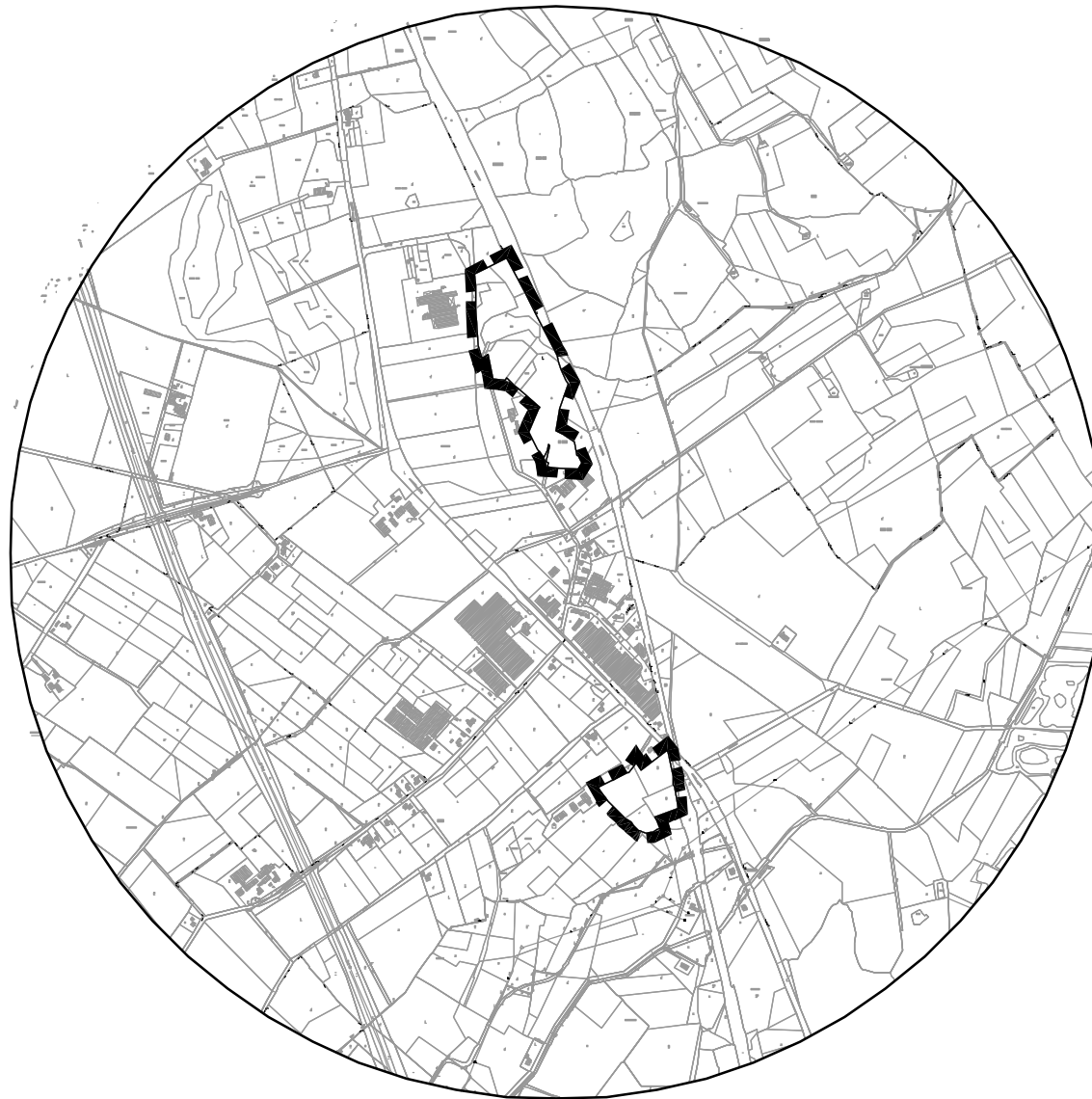
Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 97

"Photovoltaikpark Liethe"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vorentwurf

25. Januar 2012

Diekmann & Mosebach

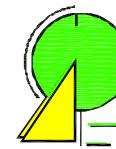
Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



Rastede-Liethe

Projektbeschreibung

Die relatio Unternehmensgruppe

relatio agiert als junges mittelständisches Unternehmen erfolgreich im Solarmarkt. Im Jahr 2000 als Ein-Mann-Unternehmen gegründet, beschäftigt die relatio Unternehmensgruppe zum 10-jährigen Bestehen bereits über 78 Mitarbeiter. Zahlreiche Innovationen und Projekte auf dem Gebiet der solaren Stromerzeugung führten zu starker Nachfrage und schnellem Wachstum. Um flächendeckend agieren zu können, wurden neben dem Stammsitz in Balingen relatio Töchter in Wiefelstede und Wertheim gegründet. Von hier aus werden Photovoltaik-Anlagen in ganz Europa projektiert und realisiert. Seit 2008 gehören wir außerdem zu den innovativsten Anbietern von Betriebsführungs- und Überwachungssystemen für Photovoltaikanlagen. Aus der engen Zusammenarbeit innerhalb der Gruppe lassen sich vielfach positive Effekte generieren. Beispielsweise kommen die günstigen Einkaufskonditionen im großvolumigen Freilandgeschäft auch unseren Kunden im Dachgeschäft zugute.

Standort/Lage

Die Firma relatio RT international GmbH plant auf den Flurstücken 40/0, 41/0, 534/39, 223/43, 21/10 und 180/29 der Flur 20 in der Gemarkung Rastede eine Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.

Die Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) befindet sich auf einer Fläche längs des Schienenweges Oldenburg-Wilhelmshaven mit einer Entfernung von bis zu 110m zu dieser.



Standort der geplanten Photovoltaikanlage (Quelle: OpenStreetMap)

Rastede-Liethe

Modultechnik

Bei der Auswahl der Solarmodule arbeitet die relatio mit Namenhaften Herstellern in einem engem Vertrauensverhältnis zusammen. Die Module werden je nach Standort auf die spezifischen Gegebenheiten ausgewählt um einen optimalen Ertrag über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren zu garantieren.

Für die Freilandanlage in Rastede-Liethe werden derzeit Polycrystalline Module mit je einer Leistung von 235 Wp (Watt Peak) und geringen Leistungsverlusten geplant.

Unterkonstruktion

Die Module werden auf sogenannten Modultischen mit einem Winkel von 30° und einer Ausrichtung (Azimut) direkt nach Süden geplant. Auf den einzelnen Tischen werden je 2 Reihen von Module übereinander verbaut. Die Modultische bestehen aus einer langlebigen Aluminiumkonstruktion und werden je nach Gegebenheit vor Ort auf kurzen Rammpfählen oder Betonfundamenten installiert.



Beispiel Freilandanlage

Erträge/Einstrahlung

Nach jetziger Planung wird die Gesamtleistung der Anlage 1.639,36 kWp (1,6 MWp) betragen und pro Jahr ca. 886.000 kWh Strom erzeugen.

Rechtliche Situation

Nach dem erneuerbaren Energien Gesetz (EEG) 2012 nach § 32 Absatz 1 Punkt 1. Ziffer c) haben Anlagen die längs von Autobahnen oder Schienenwegen liegen, und sie in einer Entfernung bis zu 110 Metern errichtet worden sind, Anspruch auf Vergütung.

Vorteile für die Region

Neben allen ökologischen Aspekt werden vor Ort, durch die Gründung einer Betreibergesellschaft, jährlich Gewerbesteuer generiert. Mit den Einnahmen aus Pacht, Vergütung und Beschäftigung von Servicemechanikern wird die Kaufkraft in der Region erhöht.

Ökologische Vorteile

Mit einer Genehmigung und Errichtung der Anlage würde nachhaltig dazu beigetragen werden, die Klimaschutzziele zu erreichen. Der erzeugte Strom kann jährlich bis zu 172 Vier-Personenhaushalte mit Klimafreundlicher Energie versorgen¹. Die Einsparung an schädlichen Klimagasen würde z.B. an Kohlendioxid (CO₂) 759 Tonnen² und an Schwefeldioxyden (SO₂) 453 Tonnen³ betragen.

¹ Quelle: www.check24.de

² Gutachten zur CO₂-Minderung im Stromsektor durch den Einsatz erneuerbarer Energien, Fraunhofer Institut für System- und Innovationsforschung 1/2005

³ Erneuerbare Energien in Zahlen 12/2005, BMU, Berlin 2006

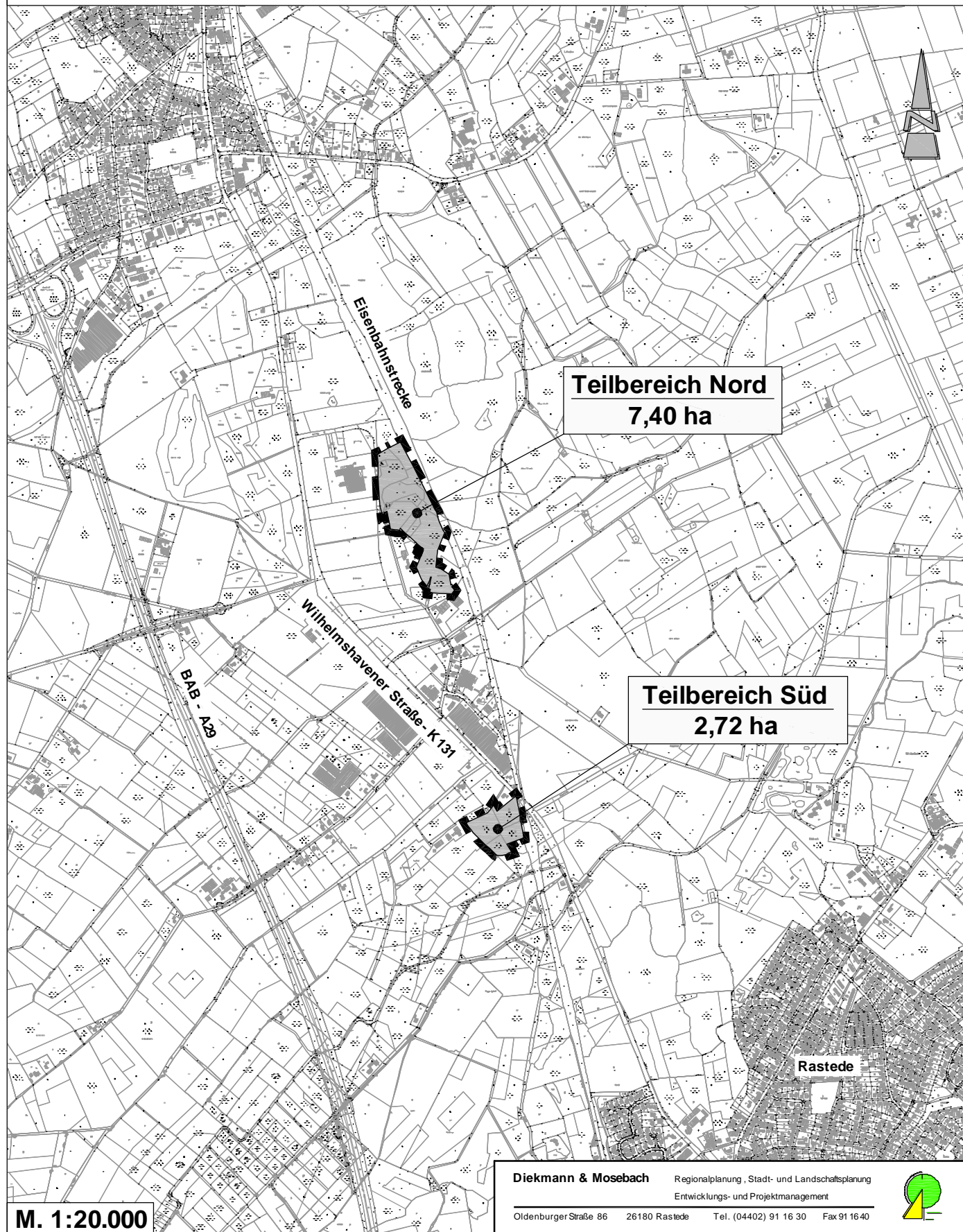
Gemeinde Rastede

Anlage 3 zu Vorlage 2012/016

Bebauungsplan Nr. 97 "Photovoltaikpark Lieth"

Übersichtskarte

25. Januar 2012



M. 1:20.000

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 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.: 2012/010

freigegeben am 18.01.2012

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 18.01.2012

53. F-Planänderung - Nördlich Kleibroker Straße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.02.2012	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.02.2012	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes (53. Änderung des Flächennutzungsplanes "Nördlich Kleibroker Straße") 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 06.02.2012 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes "Nördlich Kleibroker Straße" 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 am 06.12.2011 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen (s. Vorlage 2011/192). Diese fanden in der Zeit vom 16.12.2011 bis 16.01.2012 statt.

Der zu den eingegangenen Stellungnahmen erarbeitete Abwägungsvorschlag kann der Anlage entnommen werden.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens werden von dem Investor getragen.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Abwägungsvorschlag

53. Änderung des Flächennutzungsplanes - Kleibrok "Zum Zollhaus - Erweiterung"



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

© 2008



Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg

M 1 : 5.000

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen.

Rastede,

..... (Siegel)
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 53. 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 53. 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 53. Flächenutzungsplanänderung hat mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen 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 53. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Rastede,
.....
Bürgermeister

Genehmigung

Die 53. 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 53. 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 53. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden. Die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Rastede,
.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede,
.....
Bürgermeister

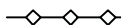
Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



Sonderbaufläche (S),
Zweckbestimmung: "Hotel- und Gaststättenbetrieb"

2. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



unterirdisch, hier: Wasserleitungen

3. Sonstige Planzeichen



Grenze des Geltungsbereiches der
53. Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlage 2 zu Vorlage 2012/010

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

53. Änderung
des Flächennutzungsplanes - Kleibrok
"Zum Zollhaus - Erweiterung"

Entwurf

20. Januar 2012

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

53. Flächennutzungsänderung Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“

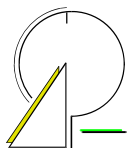
frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

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. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Postfach 24 43
26014 Oldenburg
3. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
4. EWE Netz GmbH
Zum Stadtpark 2
26655 Westerstede

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	
<p>Meine straßenrechtlichen, immissionsschutzrechtlichen, wasserrechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Anregungen sowie meine Hinweise zur Fernwasserleitung, zum Umweltbericht, zum ÖPNV und zur Verfahrensleiste zur parallelen verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95) gelten auch für diese Planung. Ich bitte um entsprechende Beachtung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die betreffenden, zur parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 abgegebenen Stellungnahmen werden wie folgt abgewogen:</p> <p><i>„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.“</i></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 wurde berücksichtigt (s. u.).</p> <p><i>„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.“</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Prüfung möglicher Beeinträchtigungen der an das Plangebiet angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen durch Gewerbelärm wird ein Schallgutachten erstellt. Zur Sicherstellung einer verträglichen Gebietsentwicklung sind im Bebauungsplan Nr. 95 auf der Grundlage des Gutachtens ggf. Maßnahmen zum Schallschutz (z.B. Festsetzung von Lärmemissionskontingenten) zu treffen. Die Ergebnisse des Gutachtens werden rechtzeitig in die Planung eingestellt.</p> <p><i>„Angesichts der unmittelbaren Nähe zur K 133 ist noch zu prüfen, ob für</i></p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p><i>Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, für Aufenthaltsräume und Büroräume Lärmpegelbereiche zum Schutz vor Straßenverkehrslärm festzusetzen sind.“</i></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 Verkehrslärmimmissionen. Zur Gewährleistung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse sind ggf. passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Festsetzung von Lärmpegelbereichen) erforderlich.</p> <p><i>„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. Geruchsimmissionen) ausgeschlossen sind.“</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zur Geruchsimmissionssituation vor Ort ist erfolgt. Gemäß der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer befinden sich im Umfeld des Plangebietes die beiden folgenden zu berücksichtigenden landwirtschaftliche Hofstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Christian Meyer-Hullmann, Kleibroker Str. 132 (mit Biogasanlage) - Detlef Helmers, Logemanns Damm 61 <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 Geruchsimmissionen 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</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>der nach der aktuellen Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) anzusetzende Immissionswert in Höhe von 15 % der Jahresstunden im Plangebiet eingehalten werden kann.</p> <p><i>„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.“</i></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><i>„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.“</i></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die im Plangebiet verlaufenden Wasserleitungen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes 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 in die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 95 aufgenommen. Anpflanzmaßnahmen werden im Weiteren auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung so getroffen, dass die o. g. Bestimmungen eingehalten werden.</p> <p><i>„Ich empfehle, Kapitel 3.0 der Begründung (Verkehrerschließung) um</i></p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p><i>Aussagen zur ÖPNV-Erschließung wie folgt zu ergänzen: "Der Hotel- und 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."</i></p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und die Begründung um die angeführten Aussagen zur ÖPNV-Erschließung des Plangebietes ergänzt.</p> <p><i>„Meine Untere Denkmalschutzbehörde macht auf Bodenfundstellen, Baudenkmale und den Mühlenteich in der Nähe des Plangebietes aufmerksam (s. Anlage 1).“</i></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 Ensemble 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 vertraglichen 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 12,00 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</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>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> <p>Die denkmalgeschützten Bodenfunde befinden sich außerhalb des Plangebietes. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Bodendenkmales bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 8 NDSchG i.V.m. § 10 NDSchG. Hierauf wird im Weiteren in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 95 verwiesen.</p> <p><i>„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 Kenntnisnahme und Beachtung (Anlage 2).“</i></p> <p>Der Hinweis zum Runderlass vom 09.08.2011 (Az.: 501.2-21013.4) wird zur Kenntnis genommen. Der Verfahrensvermerk zur amtlichen Plangrundlage zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend angepasst.</p> <p><i>„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. §§ 1 Abs. 5, 1 a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB) anzureichern und diesen Belang in der Abwägung zu berücksichtigen. Weitere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich nicht.“</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird bis zur öffentlichen Auslegung als Teil II der Begründung gem. § 2a BauGB erstellt. Die Umweltprüfung wird auch die neue Klimaschutzklausel berücksichtigen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die Präambel ist noch redaktionell zu überarbeiten und der Verfahrensvermerk zur öffentlichen Auslegung um die Dokumentation der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu ergänzen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Präambel wird redaktionell überarbeitet und der Verfahrensvermerk zur öffentlichen Auslegung um die Dokumentation der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ergänzt.</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.</p> <p>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 aufzunehmen: „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</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Kleibroker Straße (K 133) / Logemanns Damm zu entlasten.</p> <p>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.</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>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>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>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>4. Das Plangebiet ist durch die vom Verkehr auf der K 133 ausgehenden</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>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%.</p> <p>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>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 Geltungsbereiches der 53. Flächennutzungsplanänderung 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 der Wirtschaftsdünger tierischer Herkunft und pflanzliche Erzeugnisse eingesetzt werden. Vom Hotel- und Gaststättenbetrieb "Zum Zollhaus" wird in der Biogasanlage anfal-</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>lende Wärmeenergie zu Heizzwecken genutzt. 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 der 53. Flächennutzungsplanänderung ein Immissions(grenz)wert in Höhe von 15 % eingehalten werden kann.</p> <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</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>nicht zu vermeiden. Die in diesem Zusammenhang im Plangebiet möglichen Beeinträchtigungen sind zu tolerieren.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 im 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 haben von der o. g. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede Kenntnis genommen.</p> <p>Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.</p> <p>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.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel; 04488/845211, in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in Kapitel 6.0 Verkehrliche und technische Infrastruktur der Begründung zur 53. Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
EWE Netz GmbH Zum Stadtpark 2 26655 Westerstede		
<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>Weitere Einwände zur 53. Änderung des FNP haben wir nicht.</p> <p>Für Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</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
Herr Andre Schröder Kleibroker Straße 123 26180 Rastede	
<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 vertraglichen Gebietsentwicklung bzw. zur Vermeidung von Konflikten mit den umliegenden Nutzungen sind ggf. Schutzvorkehrungen etwa in Form der Festsetzung von Lärmemissionskontingenten (LEK) im Bebauungsplan Nr. 95 erforderlich. Die Ergebnisse des Gutachtens werden rechtzeitig in die Planung eingestellt. Die Schutzansprüche der umliegenden Strukturen werden berücksichtigt.</p>

Dr. med. Christina de Buhr und Birger Böning Kleibroker Straße 121 Christine und Axel Krefeldt Kleibroker Straße 110 26180 Rastede		
<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</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 Nr. 95 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>durch den zunehmenden An- und Abfahrtsverkehr auf die Sicherheit des 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 im Bebauungsplan Nr. 95 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</p>
--	--

	Über den weiteren Gang des Verfahrens informieren Sie uns bitte jeweils zeitnah.		<p>Grundlage dieser Untersuchung sind im Bebauungsplan Nr. 95 ggf. Festsetzungen zum Lärmschutz zu treffen, die dazu beitragen, schädliche Umwelteinwirkungen 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>
--	--	--	--

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

Vorlage-Nr.: 2012/011

freigegeben am 18.01.2012

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 18.01.2012

Bebauungsplan 95 - Kleibrok "Zum Zollhaus"

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.02.2012	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.02.2012	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. 95 – Kleibrok „Zum Zollhaus“ mit 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 Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 06.02.2012 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. 95 – Kleibrok „Zum Zollhaus“ nebst Begründung 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 durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung vom 06.12.2011 (siehe Vorlage 2011/193) die frühzeitige Beteiligung der Bürger, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Als wesentliche Stellungnahme hat der Landkreis Ammerland unter anderem einen verkehrsgerechten Ausbau des „Logemanns Damm“ gefordert und schließt sich damit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr an. Darüber hinaus wird ein Lärmgutachten gefordert, um Konflikte zwischen Wohnnutzung und Gewerbe auszuschließen, außerdem wird auf mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte zur angrenzenden Biogasanlage hingewiesen. Ein entsprechendes Lärmgutachten wurde beauftragt. Ein Geruchsgut-

achten erübrigt sich jedoch, da bezüglich der Geruchsimmissionen seitens der Landwirtschaftskammer keine Bedenken bestehen.

Von Bürgern gibt es zwei Stellungnahmen. Diese betreffen im Wesentlichen die Erstellung eines Lärmgutachtens im Bezug auf Gewerbe- und Verkehrslärm. Weiterhin gibt es Bedenken bezüglich einer zukünftigen Nutzung über den Hotel- und Saalbetrieb hinaus sowie zur Beibehaltung der Straßenführung Logemanns Damm. Das oben erwähnte Lärmgutachten wird bis zum Sitzungstermin des Bauausschusses vorliegen. Ein Ausbau des Logemanns Damm ist weder notwendig noch vom Investor gewünscht oder durchführbar.

Im nun vorliegenden Entwurf wurde das Maß der baulichen Nutzung von II- auf I-Geschossigkeit zurückgesetzt, da nach Aussagen des Investors hiermit seine Planungsabsichten ausreichend berücksichtigt sind. Die Firsthöhenbegrenzungen auf 12 m für den Hotel- und Saalbetrieb sowie auf 10 m für die Betriebsleiterwohnung sorgen für eine städtebaulich an die vorhandene Bebauung angepasste Lösung.

Alle Stellungnahmen und die dazu erarbeiteten Abwägungsvorschläge sind der Anlage 3 zu entnehmen.

Das beauftragte Planungsbüro Diekmann & Mosebach wird in der Sitzung weitere Ausführungen machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens werden von dem Investor getragen.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Abwägungsvorschlag

Gemeinde Rastede

Anlage 1 zu Vorlage 2012/011

Bebauungsplan Nr. 95 - Kleibrok "Zum Zollhaus - Erweiterung"



1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet (SO)
Zweckbestimmung: "Hotel- und Gaststättenbetrieb"

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,5 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,5
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß , z.B. I

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Ausfahrtsbereich
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch, hier: Wasserleitungen

6. Grünflächen

private Grünflächen

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

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

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Stellplatzfläche
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

GEMEINDE RASTEDE Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“

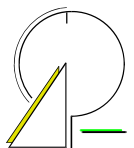
frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

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
Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	
<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 Verkehrslärmimmissionen. 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 Geruchsimmissionen 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 Geruchsimmissionsrichtlinie (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>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>4. 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
Herr Andre Schröder Kleibroker Straße 123 26180 Rastede	
<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 vertraglichen 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>

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

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

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2012/012**

freigegeben am 18.01.2012

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 18.01.2012**52. Änderung des Flächennutzungsplanes - "Niedersächsische Akademie für Brand- und Katastrophenschutz (NABK) - Standort Loy"****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.02.2012	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.02.2012	Verwaltungsausschuss
Ö	28.02.2012	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 06.02.2012 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes "Nds. Akademie für Brand- und Katastrophenschutz (NABK) - Standort Loy" nebst Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung vom 06.12.2011 (siehe Vorlage 2011/187) die erneute öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Diese fanden in der Zeit vom 16.12.2011 bis 16.01.2012 statt.

Wesentliche Stellungnahmen sind hierbei nicht ergangen. Die Ergebnisse der Auslegung und der dazu erarbeitete Abwägungsvorschlag können der Anlage entnommen werden.

Nunmehr kann der Feststellungsbeschluss gefasst werden.

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

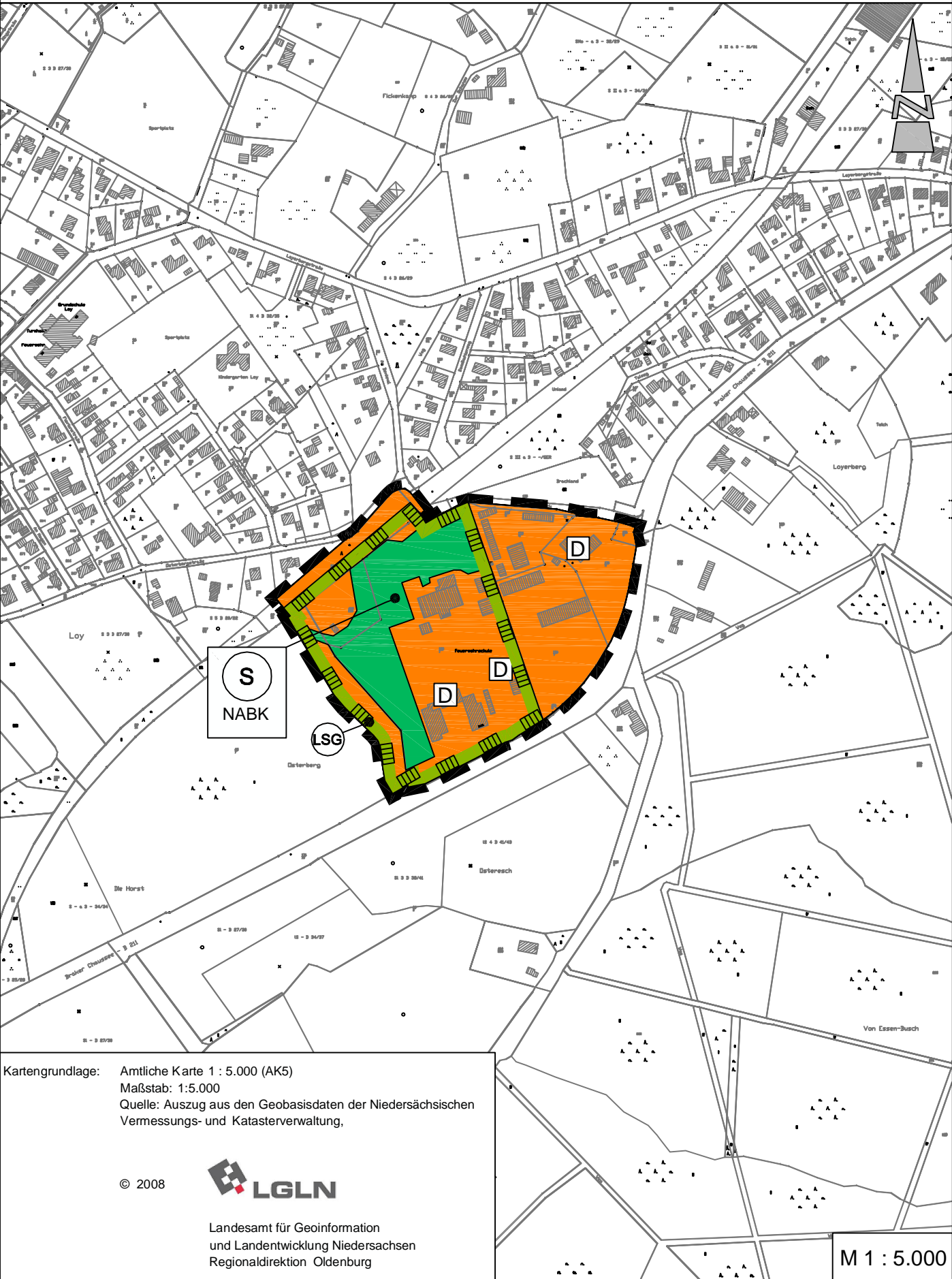
Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten trägt das Staatliche Baumanagement Ems-Weser.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Abwägungsvorschlag

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



Kartengrundlage:

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

© 2008



Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg

M 1 : 5.000

1. Art der baulichen Nutzung



Sonderbaufläche (S), Zweckbestimmung:
"Niedersächsische Akademie für
Brand- und Katastrophenschutz" (NABK) - Standort Loy"

2. Flächen für die Landwirtschaft und Wald



Flächen für Wald

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



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzflächen im
Sinne des Naturschutzrechts, Landschaftsschutzgebiet

4. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz



Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des Geltungsbereiches der
52. Änderung des Flächennutzungsplanes

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

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

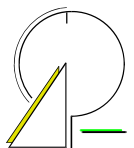
erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
(§ 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB)

+

erneute Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 4a (3) i.V.m. § 3 (2) 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. EWE Netz GmbH
Zum Stadtpark 2
26655 Westerstede
4. E.ON Netz GmbH
Betriebszentrum Lehrte
Eisenbahnlängsweg 2 a
31275 Lehrte
5. 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. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Postfach 24 43
26014 Oldenburg
3. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	
<p>Zu dieser Planung habe ich keinerlei inhaltliche Anregungen mehr.</p> <p>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) übermittle ich nochmals mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Der Verfahrensvermerk zur öffentlichen Auslegung ist noch redaktionell zu überarbeiten und um die Dokumentation der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (entsprechend dem Verfahrensvermerk zur erneuten öffentlichen Auslegung) zu ergänzen. Ich bitte darum, Kapitel 5.2 der Begründung redaktionell zu überarbeiten (die Fläche für Wald basiert auf folgender Rechtsgrundlage: § 5 Abs. 2 Nr. 9 b) i.V.m. § 5 Abs. 4 BauGB).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Verfahrensvermerk zur Plangrundlage der 52. Flächennutzungsplanänderung wird im Weiteren entsprechend dem Runderlass vom 09.08.2011 (Az.: 501.2-21013.4) in der Planzeichnung geändert.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Verfahrensvermerk zur öffentlichen Auslegung sowie das Kapitel 5.2 der Begründung werden entsprechend redaktionell überarbeitet.</p>
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Postfach 24 43 26014 Oldenburg	
<p>Die Stellungnahmen der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL), die im Rahmen der vorangegangenen Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1, § 4a Abs. 2, 4 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben wurden, sind in den zur erneuten Stellungnahme vorliegenden Bauleitplänen berücksichtigt worden. Zusätzliche Anregungen oder Hinweise sind nicht vorzutragen.</p> <p>Nach Abschluss der Verfahren bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitpläne einschließlich Begründung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake	
<p>In unserem Schreiben vom 08.07.2011 – T la-824/11/Sa/Boc – haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem o. g. Verfahren abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Stellungnahme vom 08.07.2011 wird darauf hingewiesen, dass seitens des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes gegen die Planung keine Bedenken bestehen, wenn sichergestellt ist, dass durch die Planung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden. Ferner sei das vorhandene Versorgungsnetz ggf. zu erweitern.</p> <p>Die Stellungnahme wurde bereits wie folgt abgewogen:</p> <p><i>„Die Hinweise zum Leitungsnetz des OOWV werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanungen berücksichtigt.“</i></p>

Anregungen von Bürgern

von den Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

Vorlage-Nr.: 2012/013

freigegeben am 18.01.2012

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 18.01.2012**Bebauungsplan Nr. 94 - Nds. Akademie für Brand- und
Katastrophenschutz (NABK) - Standort Loy****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.02.2012	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.02.2012	Verwaltungsausschuss
Ö	28.02.2012	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 06.02.2012 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Der Bebauungsplan Nr. 94 - Nds. Akademie für Brand- und Katastrophenschutz (NABK) - Standort Loy nebst Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung vom 06.12.2011 (siehe Vorlage 2011/187) die erneute öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Diese fanden in der Zeit vom 16.12.2011 bis 16.01.2012 statt. Parallel hierzu wurde die erneute Auslegung der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes "Nds. Akademie für Brand- und Katastrophenschutz (NABK) - Standort Loy durchgeführt.

Wesentliche Stellungnahmen sind hierbei nicht ergangen. Die Ergebnisse der Auslegung und der dazu erarbeitete Abwägungsvorschlag können der Anlage entnommen werden.

Nunmehr kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten trägt das Staatliche Baumanagement Ems-Weser.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen
4. Abwägungsvorschlag

Anlage 1 zu Vorlage 2012/013



1. Art der baulichen Nutzung



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

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

o

abweichende Bauweise

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. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Fläche für Wald

7. 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

8. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

9. 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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.

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.
2.

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.
3.

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.
4.

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.
5.

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.
6.

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.
7.

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).
8.

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

Oberer Bezugspunkt:

obere Gebäudekante

Unterer Bezugspunkt:

Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße
9.

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.
10.

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.
11.

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.
12.

Die Fläche der Gemarkung Rastede, Flur 38, Flurstück 175/2 (Gesamtgröße ca. 4.631 m², anteilig werden ca. 2.150 m² benötigt) ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 94. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist hier nach Maßgabe des Umweltberichts zum Bebauungsplan eine Streuobstwiese anzulegen. Der verbleibende Kompensationsbedarf wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.
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, IV und V 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.

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
15.

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
16.

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.
17.

Innerhalb der Fläche für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18b 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.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich ein gemäß dem Nds. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) als Wald einzustufender Gehölzbestand.
3.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise innerhalb des nach § 19 NAGBNatSchG i. V. m. § 26 BNatSchG geschützten Landschaftsschutzgebietes WST-Nr. 78 „Rasteder Geestrand“.
4.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen mehrere, nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützte Baudenkmale (Herrenhaus, Eiskeller, Wohn-, Wirtschaftsgebäude).
5.

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 sowie für Anlagen der Außenwerbung. In der Baubeschränkungszone des § 9 (2) FStrG (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.
6.

Der Parkplatz ist mit einer lückenlosen, festen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten, wenn nicht durch andere Maßnahmen eine direkte Erschließung verhindert wird (§ 9 (1) FStrG).

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

Anlage 3 zu Vorlage 2012/013

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) 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,



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.

Westerstede, den.....

.....
Katasteramt Westerstede (Siegel)

.....
(Unterschrift)

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 beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede,
.....
Bürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 hat mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut 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.

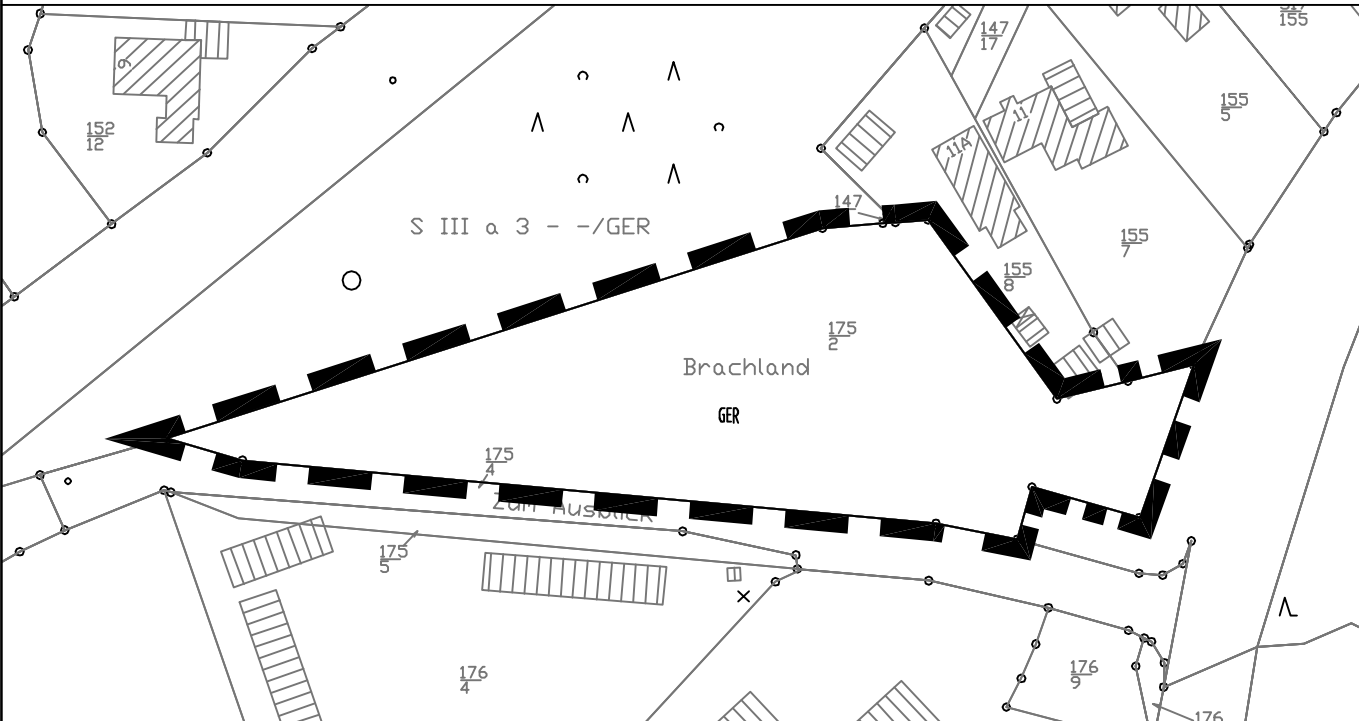
Rastede,
.....
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

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

Rastede,
.....
Bürgermeister

Fläche für Kompensationsmaßnahmen



Gemarkung Rastede, Flur 38, Flurstück 175/2
(Gesamtgröße ca. 4.631 m², anteilig werden ca. 2.150 m² benötigt)

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

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

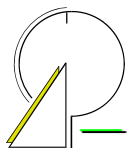
erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
(§ 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB)

+

erneute Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 4a (3) i.V.m. § 3 (2) 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. EWE Netz GmbH
Zum Stadtpark 2
26655 Westerstede
4. E.ON Netz GmbH
Betriebszentrum Lehrte
Eisenbahnlängsweg 2 a
31275 Lehrte
5. 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. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Postfach 24 43
26014 Oldenburg
3. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Ammerländer Heerstraße 140
26129 Oldenburg
4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	
<p>Zu dieser Planung habe ich keinerlei inhaltliche Anregungen mehr.</p> <p>Ich bitte darum, die nachrichtliche Übernahme Nr. 5 Satz 3 redaktionell zu überarbeiten (die Baubeschränkungszone basiert auf folgender Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 FStrG).</p> <p>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) übermittle ich nochmals mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kapitel 4.4 Satz 2 der Begründung ist noch redaktionell zu überarbeiten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und die nachrichtliche Übernahme Nr. 5 Satz 3 redaktionell überarbeitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Verfahrensvermerk zur amtlichen Plangrundlage des Bebauungsplanes Nr. 94 wird entsprechend dem Runderlass vom 09.08.2011 (Az.: 501.2-21013.4) in der Planzeichnung geändert.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und Kapitel 4.4 Satz 2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 94 redaktionell überarbeitet.</p>
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Postfach 24 43 26014 Oldenburg	
<p>Die Stellungnahmen der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL), die im Rahmen der vorangegangenen Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1, § 4a Abs. 2, 4 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben wurden, sind in den zur erneuten Stellungnahme vorliegenden Bauleitplänen berücksichtigt worden. Zusätzliche Anregungen oder Hinweise sind nicht vorzutragen.</p> <p>Nach Abschluss der Verfahren bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitpläne einschließlich Begründung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Ammerländer Heerstraße 140 26129 Oldenburg		
<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Planbereich liegenden Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG werden im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake		
<p>In unserem Schreiben vom 08.07.2011 – T Ia-823/11/Sa/Boc – haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem o. g. Verfahren abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme vom 08.07.2011 wurde auf eine im Plangebiet verlaufende Wasserversorgungsleitung (DN 150) hingewiesen. Zur Vermeidung einer Überbauung und Überpflanzung dieser Leitung entsprechend den Schutzbestimmungen des Leitungsträgers wird um die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gebeten. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet durch die bereits vorhandene Versorgungsleitung derzeit nur teilweise erschlossen ist.</p> <p>Die Stellungnahme wurde bereits wie folgt abgewogen:</p> <p><i>„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 wird im Rahmen weiterer Ausführungsplanungen berücksichtigt. Die nachrichtliche Übernahme bzw. die Festsetzung von Schutzstreifen ist nicht erforderlich.“</i></p>

Anregungen von Bürgern

von den Bürgern wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht.