

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

60. Flächennutzungsplanänderung „Wohngebiet Am Stratjebusch“

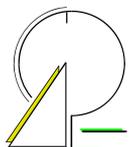
frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

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

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

18.03.2014



Träger öffentlicher Belange**von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg
2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Forstamt Weser-Ems
Geschäftsstelle Oldenburg
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
3. Haaren-Wasseracht
Sandweg 2
26160 Bad Zwischenahn
4. Polizeistation Rastede
Bahnhofstraße 24
26180 Rastede
5. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
6. E.ON Netz GmbH
Betriebszentrum Lehrte
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
7. Gemeinde Jade
Jader Straße 47
26349 Jade
8. Gemeinde Ovelgönne
Rathausstraße 14
26939 Ovelgönne
9. Stadt Elsfleth
Rathausplatz 1
26931 Elsfleth
10. 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. Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Marienstraße 34
30171 Hannover
3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
5. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover
6. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen
Willy-Brandt-Platz 7
28215 Bremen
7. EWE NETZ GmbH
Zum Stadtpark 2
26655 Westerstede
8. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Die Begründung zum Nachweis des städtebaulichen Erfordernisses (§ 1 Abs. 3 BauGB) dieser vorbereitenden Bauleitplanung ist vor dem Hintergrund der zurückliegenden und zu erwartenden demografischen Entwicklung noch ergänzungswürdig.</p> <p>Zur Tabelle "Wohnbauflächenbedarfsanalyse 2030" im Anhang zur Begründung (s. Hinweis im Kapitel 1.0 der Begründung) fehlt die Aussage, dass von dem errechneten Wohnbauflächenbedarf von 34,62 ha für den Hauptort Rastede bis zum Jahr 2030 bereits 19,9 ha im Geltungsbereich der 51. Änderung des Flächennutzungsplans abgedeckt werden. Ich bitte darum, den reduzierten Flächenbedarf insofern zu aktualisieren.</p>	<p>Der Hinweis zum städtebaulichen Erfordernis dieser Planung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Rastede beabsichtigt mit der 60. Flächennutzungsplanänderung weitere Wohnbauflächen im Hauptort auszuweisen, wodurch der langfristige Siedlungsbedarf für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2030 teilweise sichergestellt werden soll.</p> <p>Planerische Grundlage für diese Flächenausweisung bildet die im Rahmen der 51. Flächennutzungsplanänderung „Südlich Schloßpark“ (2012) durchgeführte überschlägige Wohnbauflächenbedarfsanalyse, die - unter Berücksichtigung der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung, der Gebäudestruktur und deren Flächenbedarf - den Wohnbauflächenbedarf für das gesamte Gemeindegebiet sowie den anteiligen Bedarf im Hauptort Rastede bis zum Jahr 2030 aufzeigt.</p> <p>Die bisherige Bevölkerungsentwicklung in Rastede ist analog der regionalen und überregionalen Trends vornehmlich durch Wanderungsbewegungen bestimmt, während die natürliche Bevölkerungsentwicklung seit einigen Jahren rückläufig ist. Aufgrund des demografischen Wandels (geringe Geburtenraten - zunehmende Alterung der Bevölkerung) ist auch für die Zukunft davon auszugehen, dass allein von Seiten der natürlichen Bevölkerungsbewegung kein Wachstum der Bevölkerung mehr zu erwarten sein wird. Mögliches Wachstum der Bevölkerung kann nur noch über intra- und interregionale Wanderungsbewegungen erzeugt werden. In Anbetracht der günstigen Lage der Gemeinde Rastede im Verflechtungsbereich des Oberzentrums Oldenburg, positiver wirtschaftsstruktureller Entwicklungen und den attraktiven Wohnstandortbedingungen (z. B. umfassendes Versorgungs- und Infrastrukturangebot, reizvolle Landschaft, günstige Verkehrsanbindung etc.) ist hier entsprechend der bisherigen Entwicklung auch weiterhin mit Bevölkerungszuwächsen zu rechnen.</p> <p>Aktuell vorliegende Bevölkerungsvorausberechnungen bestätigen dieses Entwicklungspotenzial für die Gemeinde Rastede: Der Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie (LSKN) sowie der Demographiebericht des Wegweisers Kommune der Bertelsmannstiftung (vgl. http://wegweiser-kommune.de) prognostizieren für Rastede im Untersu-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>chungszeitraum 2010 bis 2030 einen Bevölkerungszuwachs von 6 %. Die demografische Studie „Die demografische Lage der Nation. Wie zukunftsfähig sind Deutschlands Regionen?“ des Berlin-Instituts für Bevölkerung und Entwicklung aus dem Jahr 2006 geht sogar von einem Wachstumspotenzial von 5 – 10 % für die Region Ammerland im Zeitraum von 2004 bis 2020 aus. Im Rahmen der o. g. "Wohnbauflächenbedarfsanalyse 2030" wurde daher ein Bevölkerungszuwachs von 6 % zum Ansatz gebracht. Die Prognose ergibt somit einen Anstieg der Bevölkerung von 20.939 Einwohnern im Jahr 2011 auf 22.195 Einwohner im Jahr 2030 (+ 1.256 Personen). Angesichts der o. g. Standortvorteile der Gemeinde Rastede wird ein Zuwachs der erwerbstätigen Bevölkerung, etwa von jungen Erwachsenen im Familiengründungsalter erwartet. Entsprechend ist in den nächsten Jahren mit einer anhaltenden Nachfrage nach attraktiven Wohnbaugrundstücken zu rechnen, den es seitens der Gemeinde Rastede zum langfristigen Erhalt der vorhandenen Versorgungsstrukturen aktiv zu fördern gilt. Das regional, im ländlichen Raum vorherrschende Einfamilienhaus stellt hierbei nach wie vor den bevorzugten Gebäudetyp dar. Im Rahmen der o. g. Bedarfsprognose ist eine entsprechende Gebäudestruktur mit dem jeweiligen Flächenbedarf angesetzt worden. Städtebauliches Planungsziel der Gemeinde Rastede ist es, für die o. g. Zielgruppe ein umfassendes Angebot an attraktiven Wohnbaugrundstücken zu schaffen, wodurch dem demografischen Wandel und dessen strukturellen Folgen für die örtliche Infrastruktur (Kindergärten, Schulen etc.) langfristig entgegengewirkt werden kann.</p> <p>Unter Berücksichtigung der relevanten Faktoren (Bevölkerungsentwicklung, Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, Gebäudestruktur und deren Flächenbedarf) ergab die Wohnbauflächenbedarfsanalyse für die Gemeinde Rastede einen Gesamtbedarf von ca. 43 ha bis zum Jahr 2030. Für den Hauptort Rastede, den es in seiner mittelzentralen Funktion vorrangig zu stärken gilt, ergab sich ein anteiliger Bedarf (80 %) von ca. 35 ha.</p> <p>Da das über die 51. Flächennutzungsplanänderung „Südlich Schloßpark“ geschaffene Flächenangebot von insgesamt 19,9 ha beidseitig des Loyer Wegs bereits zur anteiligen Deckung des für den Hauptort ermittelten Bedarfs diente, reduziert sich der Wohnbauflächenbedarf hier entsprechend auf nunmehr ca. 15 ha bis zum Jahr 2030. Die im Plangebiet "Südlich Schloßpark" über die beiden Bebauungspläne Nr. 93A und 93B be-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>reits erschlossenen Baugrundstücke südlich des Loyer Wegs sind bereits vollständig verkauft, während die Nachfrage nach Baugrundstücken im Ort Rastede unverändert anhält. Eine Weiterentwicklung an diesem Standort ist zur Zeit jedoch nicht vorgesehen, um den Ort städtebaulich nicht einseitig nur im südöstlichen Teil zu entwickeln. Weitere geeignete Entwicklungsflächen stehen der Gemeinde jedoch derzeit nur im geringen Umfang zur Verfügung (s. u.).</p> <p>Die mit der vorliegenden 60. Flächennutzungsplanänderung beabsichtigte Neuausweisung von Wohnbauflächen auf einer Gesamtfläche von ca. 5,5 ha im Bereich des „Stratje-Buschs“ stellt vor diesem Hintergrund eine angemessene Angebotsplanung für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2030 dar, um dem zu erwartenden Bevölkerungszuwachs und der daraus resultierenden Nachfrage, insbesondere nach Baugrundstücken für die Realisierung von Einfamilien- und Doppelhäusern, im Hauptort Rastede anteilig Rechnung zu tragen.</p> <p>Die konkrete Standortentscheidung für das Planvorhaben basiert dabei auf dem Gemeindeentwicklungskonzept Rastede 2000+ (2004). In diesem wurden insgesamt 14 Flächen des Hauptortes unter Berücksichtigung städtebaulicher und naturschutzfachlicher Kriterien (z. B. Immissionslage (Geruch, Lärm), Erschließung, Beeinträchtigung von Natur und Landschaft, Landschaftsbild, ÖPNV-Anbindung) im Hinblick auf ihre Eignung für eine wohnbauliche Entwicklung geprüft. Für die ermittelten Potentialflächen wurden ferner Prioritäten für die konkrete Umsetzung festgelegt. Das Gemeindeentwicklungskonzept wird seitens der Gemeinde Rastede kontinuierlich geprüft und fortgeschrieben, um weiterhin als geeignete Grundlage für kommunale Standortentscheidungen dienen zu können.</p> <p>Die Fläche mit der im Entwicklungskonzept festgelegten höchsten Priorität (Im Göhlen) ist bereits nahezu vollständig erschlossen und bietet nur noch wenig Erweiterungspotential. Die Entwicklungsflächen im Bereich des Loyer Wegs mit der Prioritätsstufe 2 bieten nur noch nördlich des Loyer Wegs Entwicklungsspielraum. An diesem Standort soll wie erwähnt jedoch vorerst keine weitere Entwicklung stattfinden, um den Ort städtebaulich nicht einseitig nur im südöstlichen Teil zu entwickeln. Die Fläche mit der Prioritätsstufe 3 (Buschweg/Voßbarg) scheidet derzeit aufgrund der Lärmsituation durch die Bahn sowie fehlender Grundstücksverfügbarkeit aus. Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde Rastede zur weiter-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Angesichts der Tatsache, dass sich der Planbereich sowohl außerhalb des 1000 m-Ortsmittenradius als auch außerhalb des ÖPNV-Korridors befindet, ist die Begründung der Erforderlichkeit dieser Planung mit dem Argument des "optimalen" Standortes zu relativieren. In diesem Zusammenhang rege ich entsprechend der Stellungnahme des VBN vom 25.02.2014 auch an, die Begründung zu dieser Planung um Aussagen zur Anbindung des Planbereiches an den öffentlichen Personennahverkehr zu ergänzen.</p> <p>Der Geltungsbereich dieser 60. Änderung des Flächennutzungsplans ist größer als der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 99 A. Es ist rechtlich nicht zulässig, mögliche Umweltauswirkungen im nordwestlichen Planbereich erst in einem zukünftigen Umweltbericht abzuhandeln. Da aus den Anlagen zum Umweltbericht zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 99 A ersichtlich ist, dass der Untersuchungsraum den nordwestlichen Planbereich bereits mit umfasst, wird es sicherlich möglich sein, auch den Umweltbericht formal so zu fassen, dass dieser Bereich in allen Punkten gemäß Anlage 1 zum BauGB mit abgehandelt wird. Auch der faunistische Fachbeitrag wäre ab Kapitel 7.0 so zu überarbeiten, dass der nordwestliche Planbereich mit abgehandelt wird. Für die Genehmigungsfähigkeit der 60. Änderung des Flächennutzungsplans ist dies erforderlich.</p> <p>Da dieses Bauleitplanverfahren nach den mir bislang vorliegenden Informationen nach dem 20.09.2013 förmlich eingeleitet wurde, ist das BauGB in der durch das "Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts" aktualisierten Fassung zu beachten; das heißt, gemäß § 1 a Absatz 2</p>	<p>gehenden Deckung des Siedlungsbedarfes für die Entwicklung der Fläche im Bereich „Am Stratjebusch“ mit der im o. g. Konzept festgelegten Prioritätsstufe 4 entschieden. Die Standortentscheidung für das Planvorhaben basiert somit auf einer fachlich fundierten Grundlage unter Berücksichtigung der übergeordneten Ziele der Landes- und Regionalplanung sowie der kommunalen städtebaulichen Entwicklungsziele.</p> <p>Die Begründung zur 60. Flächennutzungsplanänderung wird im Weiteren um die o. g. Aussagen zum städtebaulichen Erfordernis bzw. zum städtebaulichen Bedarf für das Planvorhaben ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Begründung entsprechend inhaltlich angepasst. Die in der Stellungnahme des VBN formulierten Hinweise zur Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr werden im Kapitel „Verkehrliche und technische Infrastruktur“ ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird ebenfalls ein Umweltbericht erstellt. Unter Zugrundelegung der hier dargestellten Flächendarstellungen werden die Umweltauswirkungen auf die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter beschrieben. Der vorliegende faunistische Fachbeitrag ist ebenfalls Bestandteil des auf Ebene der 60. Flächennutzungsplanänderung neu erstellten Umweltberichtes, da das gesamte Plangebiet der 60. Flächennutzungsplanänderung in diesem Rahmen mit erfasst worden ist.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich auf die städtebauliche Erforderlichkeit (Flächenumfang und Bedarf) sowie die Standortentscheidung für das Planvorhaben. Es wird in diesem Zusammenhang auf die o. g. Ausführungen zu diesen Belangen verwiesen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Satz 4 BauGB ist zur Genehmigungsfähigkeit dieser Planung insbesondere die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen.</p>	<p>Die mit der 60. Flächennutzungsplanänderung angestrebte Neuausweisung von ca. 5,5 ha Wohnbaufläche im Bereich des „Stratje-Buschs“ stellt demzufolge eine angemessene städtebauliche Entwicklung dar, um den langfristigen Siedlungsbedarf im Hauptort Rastede weiterhin anteilig zu decken. Die Standortwahl basiert auf den Inhalten des Gemeindeentwicklungskonzepts 2000+ und demnach auf einer fachlich fundierten Grundlage, welche die übergeordneten Zielen der Landes- und Regionalplanung sowie die kommunalen städtebaulichen Entwicklungsziele berücksichtigt.</p> <p><u>Kommunale Zielsetzung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“</u></p> <p>Entsprechend der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, die Siedlungsentwicklung vornehmlich auf den Innenbereich zu konzentrieren, verfolgt die Gemeinde Rastede, wie ebenfalls im Gemeindeentwicklungskonzept festgehalten wurde, auch das städtebauliche Ziel, vorhandene Flächenreserven im innerörtlichen Bereich, sofern kommunal verfügbar, für Siedlungszwecke heranzuziehen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass viele der für eine wohnbauliche Nutzung und zu Nachverdichtungszwecken geeignete Standorte im Innenbereich aus eigentumsrechtlichen Gründen oftmals kurz- bis mittelfristig nicht umsetzbar sind (vgl. Gemeindeentwicklungskonzept: S. 58). Die Deckung des für die Gemeinde Rastede berechneten Bedarfs an Wohnbauflächen insbesondere für die Zielgruppe der jungen Erwachsenen im erwerbsfähigen Alter ist daher alleine über die Entwicklung von innerörtlichen Bauplätzen nicht möglich. Die städtebauliche und naturschutzfachliche Eignung von Flächen im Innenbereich für eine wohnbauliche Entwicklung wird seitens der Gemeinde Rastede regelmäßig geprüft. Hiernach geeignete Flächen werden bei gegebener Verfügbarkeit vorrangig gegenüber Außenbereichslagen entwickelt. Insbesondere verfolgt die Gemeinde durch die Schaffung eines vielfältigen Wohnraumangebotes im innerörtlichen Bereich und durch die Attraktivitätssteigerung des Ortskerns das städtebauliche Ziel, dem demografischen Wandel mit einer Ausrichtung auf altersgerechte Bedürfnisse des Wohn- und Infrastrukturangebotes Rechnung zu tragen.</p> <p>Eine erst im Zuge der 51. Flächennutzungsplanänderung „Südlich Schloßpark“ vorgenommene Neubewertung von im Gemeindeentwicklungskonzept berücksichtigten Potentialflächen einschließlich einer Betrachtung von zusätzlichen möglichen Wohnbauflächen im Innenbereich hat ein weiteres Wohnbauflächenpotential von 6,8 ha über vorhandene</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Auch wenn eine Eingriffsbilanzierung erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen werden soll, ist der Kompensationsnachweis zumindest dem Grunde nach im Rahmen dieser 60. Änderung des Flächennutzungsplans zu führen, selbstverständlich für den gesamten Planbereich.</p> <p>Weitere Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit dieser Planung ist, dass meine Anregungen im teilweise parallelen Verfahren zum qualifizierten Bauleitplan (Bebauungsplan Nr. 99 A) aus waldrechtlicher und naturschutzfachlicher Sicht auch mit dieser Planung beachtet werden.</p> <p>Meine Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass sich das Plangebiet zum Teil im Wasserschutzgebiet Alexandersfeld (Schutzzone III B) befindet. Die Begründung und der Umweltbericht sind entsprechend zu korrigieren.</p> <p>An der Gemeindestraße "Am Stratjebusch" befinden sich nur sehr kleine Seitengräben, die kaum ein Profil aufweisen. Rechtzeitig vor Satzungsbeschluss ist daher meiner Unteren Wasserbehörde ein Entwässerungskonzept vorzulegen, das auch einen Nachweis für die weitergehende Vorflut beinhaltet.</p> <p>Die hier maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 werden laut</p>	<p>Baulücken ergeben. Entsprechend der o. g. kommunalen Zielsetzung ist die Gemeinde Rastede bestrebt, dieses Wohnbauflächenpotential vorrangig gegenüber Außenbereichsflächen zu entwickeln. Mit einer Realisierungswahrscheinlichkeit von 25% aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit dieser Flächen, lässt sich hierüber jedoch nur ein Teil des ermittelten Wohnflächenbedarfs decken.</p> <p>Die Begründung zur 60. Flächennutzungsplanänderung wird um die o. g. Aussagen zum städtebaulichen Bedarf sowie zur Standortwahl zum Planvorhaben ergänzt. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen - Bezirksstelle OL Nord hat in ihrer Stellungnahme keine Bedenken zu der vorgesehenen Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen vorgetragen (s.u.).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Umweltberichtes zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt. Da es sich um die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung handelt, ist der konkrete Nachweis für die Wertpunkte noch nicht bereit zu halten. Die Gemeinde Rastede stellt für den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 99A die notwendigen Ersatzflächen ein und weist diese dem Landkreis nach.</p> <p>Die nebenstehend genannten Hinweise werden mit Verweis auf die Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 99A zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Entwässerungskonzept wird rechtzeitig vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erstellt und dem Landkreis Ammerland vorgelegt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Schallgutachten wur-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Kapitel 4.2.1 der Begründung wegen der Nähe zur Bundesautobahn A 29 (EU-Umgebungslärmrichtlinie, Stufe 1) im gesamten Planbereich überschritten. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung (BVerwG, Urt. v. 22.03.2007 - 4 CN 2.06) ist es nicht von vornherein abwägungsfehlerhaft, auf aktiven Schallschutz durch Lärmschutzwälle oder -wände zu verzichten, wenn ein Bebauungsplan ein neues Wohngebiet ausweist, das durch vorhandene Verkehrswege Lärmbelastungen deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 ausgesetzt wird. Je nach den Umständen des Einzelfalls kann es in dicht besiedelten Räumen abwägungsfehlerfrei sein, eine Minderung der Immissionen durch eine Kombination von passivem Schallschutz, Stellung und Gestaltung von Gebäuden sowie Anordnung der Wohn- und Schlafräume zu erreichen. Die höchstrichterliche Rechtsprechung verlangt hierbei, dass auf der straßenabgewandten Seite der Grundstücke geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden können. Dieser Nachweis, dass im Schallschatten noch zu errichtender Gebäude Orientierungswerte von unter 55 dB(A) erreichbar sind, ist für die Wohnbauflächen im westlichen und südwestlichen Planbereich mit Prognosewerten über 60 dB(A) noch zu führen. In diesem Zusammenhang weise ich auf die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Az.: 21/21101, F-Plan 60; 21102, B-Plan 99 A) vom 11.02.2014 hin und bitte darum, die von dort angeforderten Unterlagen sowohl auch mir vorzulegen als auch als umweltbezogene Information auszulegen.</p> <p>Meine Untere Denkmalschutzbehörde weist auf ein Baudenkmal in der unmittelbaren Nähe des Plangebietes (Köttersweg 30 - s. Anlage) hin.</p> <p>Die Baunutzungsverordnung ist im Jahr 2013 nicht neu erlassen, sondern lediglich geändert worden. Die Planzeichnung ist deshalb mit dem Hinweis "Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990" zu versehen.</p> <p>Kapitel 3.1 (Landesraumordnungsprogramm 2012 statt 2008) und 3.4 (der Planbereich im Nordwesten ist meines Erachtens nicht als Flächen für die Landwirtschaft, sondern als Grünfläche dargestellt) der Begründung sind noch zu überarbeiten.</p>	<p>de entsprechend den nebenstehend angeführten Punkten angepasst. Im Gutachten wird nunmehr der Nachweis zur Realisierbarkeit von ausreichend geschützten Außenwohnbereichen für die Flächen im westlichen und südwestlichen Plangebiet mit Prognosewerten über 60 dB(A) geführt. Im direkten Schallschatten eines später vorhandenen Gebäudes in den betreffenden Bereichen kann demzufolge der Orientierungswert von 55 dB(A) gemäß der DIN 18005 eingehalten werden. Das Schallgutachten wurde des Weiteren um die in der Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr angeforderten Unterlagen ergänzt. Das aktualisierte Schallgutachten wird dem Landkreis Ammerland zur Prüfung vorgelegt sowie im weiteren Verfahren als umweltbezogene Information ausgelegt. Die Planunterlagen werden an die Ergebnisse des aktualisierten Schallgutachtens angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Gebäude befindet sich südwestlich des Plangebietes. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung des Baudenkmals, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, bedürfen gem. § 10 (1) Nr. 4 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Ein entsprechender Hinweis wird im Weiteren in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Planzeichnung entsprechend korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Ich empfehle, die Inhaltsübersicht ("2.0 Rahmenbedingungen") redaktionell zu überarbeiten.</p> <p>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine weiteren Hinweise.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und das Inhaltsverzeichnis redaktionell überarbeitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34 30171 Hannover</p>	
<p>Die hier vorhandenen Luftbilder wurden auf Ihren Antrag ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches (siehe Vermerk(e) in beigefügter Kartenunterlage). Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.</p> <p>Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hannover.</p> <p>Die Auswertung von Luftbildern ist kostenpflichtig. Die Kosten der Auswertung haben Sie zu tragen.</p> <p>Kostenentscheidung: Die Kostenentscheidung folgt aus den §§ 1, 2 Abs. 3, 3, 5, 9 und 13 des Niedersächsischen Verwaltungskostengesetzes vom 07.05.1962 (Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt - GVBl - Seite 43) in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit §§ 1, 6 des Niedersächsischen Umweltinformationsgesetzes vom 07.12.2006 (Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt - GVBl - Seite 580) in der zur Zeit gültigen Fassung sowie in Verbindung mit der Anlage 1 dieses Gesetzes.</p> <p>Falls Sie nicht der Kostenträger sind, leiten Sie bitte den anliegenden Kostenfestsetzungsbescheid an Ihren Auftraggeber weiter.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung zum parallelen Bebauungsplan Nr. 99A aufgenommen.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p>	
<p>Das Plangebiet o. g. Bauleitpläne liegt mit Entfernungen zwischen 150 und 400 m östlich der von der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg betreuten A 29 und ist u. a. durch Emissionen belastet, die vom Verkehr auf der A 29 ausgehen. Folgendes ist zu beachten:</p> <p>Vom Verkehr auf der A 29 gehen Schallemissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Den vorliegenden Unterlagen einschließlich der Anlage A 1 (Immissionsraster nach DIN 18005) der Büros TED, Bremerhaven vom 01.08.2012 kann nicht entnommen werden, welche Verkehrs- bzw. Prognosedaten für die A 29 der schalltechnischen Berechnung zugrunde liegen. Übersenden Sie mir die vollständige schalltechnische Berechnung bitte spätestens mit der öffentlichen Auslegung der Bauleitpläne.</p> <p>Für die neu geplanten Nutzungen bestehen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der A29 keine Ansprüche auf Immissionsschutz. Ich bitte, diesen Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen.</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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die schalltechnische Untersuchung zum parallelen Bebauungsplan Nr. 99A wurde um die nebenstehend angeforderten Angaben ergänzt. Demzufolge basiert die Berechnung auf von der Gemeinde Rastede zur Verfügung gestellten Verkehrszählwerten aus dem Jahr 2010 (Zählstelle 27150139). Die angesetzte Verkehrsstärke berücksichtigt ferner eine Verkehrsentwicklung in Bezug auf das Jahr 2030 mit einer jährlichen Zuwachsrate von 1,0%. Die Begründung wird im Weiteren um diese Informationen ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird im Weiteren in den parallelen Bebauungsplan Nr. 99A aufgenommen.</p>
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>Wir haben von der oben genannten Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede Kenntnis genommen. 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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei der im westlichen Plangebietsrand verlaufenden Wasserversorgungsleitung des OOWV handelt es sich um eine Hausanschlussleitung (40 PE-HD), die im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt wird. Die Wasserversorgungsleitung (100 PVC) im Nordosten verläuft innerhalb der Straßenverkehrsfläche „Am Stratjebusch“ und wird von dem Planvorhaben nicht berührt. Die Festsetzung der Leitungen einschließlich einem Geh-, Fahr- und Leitungs-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten. 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 nicht maßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488/845211, in der Örtlichkeit an.</p>	<p>recht zu deren Schutz im parallelen Bebauungsplan Nr. 99A ist demnach nicht erforderlich.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>ExxonMobil Production Deutschland GmbH Riethorst 12 30659 Hannover</p>	
<p>Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr.</p> <p>Wir möchten Ihnen mitteilen, dass von dem Planvorhaben die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Oldenburg der OEG Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH betroffen ist.</p> <p>Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Deshalb weisen wir darauf hin, diese Rechte bei den Planungen zu berücksichtigen. Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieser Stellungnahme per Post bzw. per Fax.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen</p>		
<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Wir würden es begrüßen, wenn Aussagen zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ergänzt werden. Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Rastede, Schillerstraße“, die von den Linien 370 und 342 bedient wird. Die Linie 370 verkehrt zwischen Rastede, Wiefelstede und Bad Zwischenahn. Die Fahrten der Linie 342 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt. Nach dem ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklungskonzept des LK Ammerland liegt das Plangebiet außerhalb des 1.000 m-Radius der Ortsmitte von Rastede. Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird im Kapitel 6.0 „Verkehrliche und technische Infrastruktur“ um die nebenstehend angeführten Aussagen zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ergänzt.</p>
<p>EWE Netz GmbH Zum Stadtpark 2 26655 Westerstede</p>		
<p>Wir danken für die Zusendung der Planunterlagen. Unsererseits bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.</p> <p>Wir weisen jedoch darauf hin, dass am westlichen Rand des Plangebietes eine Ortsnetzgasleitung und ein 1 kV Kabel verlaufen. Weil es hier Anbaubeschränkungen gibt, sind die späteren Grundstückskäufer auf die Leitungen hinzuweisen. Diese Versorgungseinrichtungen dürfen in ihrer Lage und ihrem Bestand nicht gefährdet werden.</p> <p>Außerdem bitten wir Sie, bei Ihren Planungen zu der Entwicklung der Gemeinde, Freiräume für leitungsgebundene Energien und im Bedarfsfall Standorte für Transformatorenstationen zu berücksichtigen.</p> <p>Für Ihre Bemühungen danken wir Ihnen im Voraus.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das 1 kV-Kabel sowie die Ortsnetzgasleitung verlaufen im westlichen Plangebietsrand im Bereich der im parallelen Bebauungsplan Nr. 99A festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Eine Gefährdung der Leitungen ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Ein Hinweis zu der Ortsnetzgasleitung wird im Weiteren in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen weiterer Planungen der Gemeinde berücksichtigt.</p>

<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle OL Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg</p>		
<p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 A keine Bedenken.</p> <p>Der Umfang und Detaillierungsgrad der im Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung ist aus landwirtschaftlicher Sicht ausreichend bemessen.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen von Bürgern

von zwei Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Bürger 1 und 2</p>	
<p>Hiermit möchten wir von der Möglichkeit zur aktuellen Bauleitplanung Stellung zu nehmen Gebrauch machen. Folgende Anmerkungen haben wir:</p> <p>Im direkten Anschluss an unser Grundstück befindet sich eine Brachfläche, welche uns zum Kauf angeboten wurde. Für dieses Angebot haben wir mit unserem Schreiben vom 10.02.2014 an Frau Preuschoff Interesse bekundet. Nach unserer Meinung ist es nicht möglich (wie in der Bauausschusssitzung vom 21.01.2014 erläutert) die beiden unter Naturschutz stehenden großen Ilex-Gebilde (es sind nicht wie von Herrn Mosebach angemerkt zwei Einzelbäume, sondern komplexe Büsche mit mehreren Stämmen, die eine Größe von z. T. 4 m überschreiten) umzusetzen, ohne das Wurzelwerk der angrenzenden stattlichen Eiche zu beschädigen. Wir befürchten ein anschließendes Absterben der Eiche durch diese massive Schädigung. Wir möchten dieses Brachland so erstehen und erhalten, wie es jetzt ist, weil es einen optimalen Lebensraum für unzählige Kleintiere bietet und uns im Sommer Schatten spendet. Wir haben vor gut elf Jahren dieses Haus wegen des Anblicks dieses Kleinods gekauft. Wir sind sehr an einem vollständigen Erhalt interessiert. Zumal es nicht garantiert ist, dass diese beiden Ilex-Büsche nach einem Umsetzen wieder anwachsen. Es ist auch nicht unbedingt nötig diese Ilex-Büsche umzusetzen, wenn der grob geplante Fuß- und Radweg auf die östliche Straßenseite verlegt wird.</p> <p>Wie ist die weitere Planung bzgl. des Ausbaus der Straße Am Stratjebusch mit Fuß- und Radwegen? Nach unseren Beobachtungen des täglichen Kindergarten- und Schulwegverkehrs ist eine Führung des Fuß- und Radweges auf der westlichen Seite der Straße für die schwächsten Verkehrsteilnehmer extrem gefährlich. Autofahrer, die aus der Carl-Rohde-Straße kommen, sind beim Rechtsabbiegen in die Straße Am Stratjebusch (der Großteil des Schulwegverkehrs) vorfahrtsberechtigt. Kaum ein Autofahrer achtet dabei auf den von rechts kommenden Verkehr. Sollte hier der Fuß- und Radweg weitergeführt werden (also auf unserem Grundstück), so werden Klein- und Schulkinder extrem gefährdet. Der Fuß- und Radweg kann auch am Grundstück Am Stratjebusch 16 nicht weitergeführt werden, da hier drei große Eichen stehen. All diese Argumente sprechen für eine Fuß- und Radweganlage auf der östlichen Seite</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die nebenstehend genannten Stechpalmen sowie die in diesem Bereich vorhandenen umgebenden Einzelbäume sind im vorliegenden Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt worden. Eine Umsetzung ist deshalb nicht erforderlich. Diese genannten Planinhalte wurden bereits im vorliegenden Umweltbericht beschrieben. Auch die vorliegende Straßenausbauplanung des Ing.-Büros Horst Prante, Rastede sieht keine Überplanung der genannten Stechpalmen vor.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die zum Planvorhaben durch das Ing.-Büro Prante, Rastede erstellte Straßenplanung sieht die Führung des Fuß- und Radweges aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Westseite der Straße „Am Stratjebusch“ vor. Die Führung des Fuß- und Radweges wird dabei lediglich für den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Straßenabschnitt dargestellt. Die nebenstehend angeführten Grundstücksflächen (Am Stratjebusch 16, 18 und 19) sind in der Planung nicht enthalten. Eine Lösung zur verkehrssicheren Fuß- und Radwegeführung im Bereich dieser Grundstücksflächen wird die Gemeinde Rastede künftig, außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens in Abstimmung mit dem Straßenplaner erarbeiten.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Am Stratjebusch ab Einfahrt „Planstraße“. Der Fuß- und Radweg kann auf der gewohnten Straßenseite bleiben, die für die schwächsten Verkehrsteilnehmer wesentlich sicherer ist. Auf dem Grundstück Am Stratjebusch 19 ist zwischen den kleineren Eichen und den dort stehenden Garagen ausreichend Platz für eine Fuß- und Radweganlage.</p> <p>Wie geht die Gemeinde Rastede mit den zu erwartenden höheren „Hundebestand“ in diesem Neubaugebiet um? Die Tiere (Fasane, Feldhasen, Rehe, etc.) werden durch das Neubaugebiet in dem Stratjebusch gedrängt. Hundebesitzer werden mit großer Sicherheit im Stratjebusch spazieren gehen. Wir bitten um eine Rücksprache mit dem Förster des Herzogs an jedem noch so kleinen Eingang zum Wald ein Schild anzubringen „Hunde sind ganzjährig an der Leine zu führen“, um die Wildtiere vor Wilderei/Hetzerei zu schützen.</p> <p>Wir danken für Ihre Aufmerksamkeit.</p> <p>Mit der Bitte um Berücksichtigung bei der weiteren Planung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein durch das Bauleitplanverfahren ggf. möglicher höherer Hundebestand ist kein Belang dieser Bauleitplanung.</p>