

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 99 A „Wohngebiet Am Stratjebusch“

Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB u. § 4a (3) BauGB)

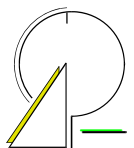
und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB u. § 4a (3) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

für die übrigen Stellungnahmen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung
sowie der erneuten Auslegung eingegangen sind

02.07.2014



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
2. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Referat Archäologie
Ofener Straße 15
261212 Oldenburg
3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Forstamt Weser Ems
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle OL-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
5. Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH
Bavinkstraße 23
26789 Leer
6. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover
7. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Ammerländer Heerstraße 138
26129 Oldenburg

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede

2. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

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

4. EWE Netz GmbH
Netzregion Oldenburg/Varel
Neue Straße 23
26316 Varel

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p><u>Stellungnahme vom 08.05.2014</u></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 Satz 4 BauGB ist insbesondere die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Für diese aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der teilweise parallel in Aufstellung befindlichen 60. Änderung zu entwickelnde verbindliche Bauleitplanung sehe ich die neue Vorgabe aus inhaltlicher Sicht zwar als beachtet an. Da § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB dem Wortlaut nach für Bauleitpläne, also auch für jeden Bebauungsplan gilt, rege ich an, die Begründung noch entsprechend anzureichern, um eine eventuelle Angreifbarkeit dieser Planung aus rein formalen Gründen zu vermeiden.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit zusätzlicher textlicher Festsetzung Nr. 15, die als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses überlagernd festgesetzt ist, eine öffentliche Fläche sein wird, so dass zur Einbindung in das naturschutzfachliche Folgenbewältigungsprogramm eine dingliche Sicherung nicht vonnöten sein wird. Ich bitte meine Annahme zu bestätigen und dies in der Begründung/ im Umweltbericht zu dokumentieren.</p> <p>Für Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bitte ich noch darzulegen, wie die Umsetzung dieser Maßnahmen auf (privaten) nicht überbaubaren Flächen im allgemeinen Wohngebiet sichergestellt werden soll.</p> <p>Meiner Unteren Naturschutzbehörde ist rechtzeitig vor Satzungsbeschluss eine aktuelle Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde mit Nachweis</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die Begründung entsprechend redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hegt derzeit keine Absichten zum Verkauf der Maßnahmenfläche. Sofern zu einem späteren Zeitpunkt eine Veräußerung in Betracht kommt, werden die umzusetzenden Maßnahmen und Auflagen, die im Zuge des Genehmigungsverfahrens getroffen werden, zu diesem späteren Zeitpunkt über einen Grundbucheintrag dinglich gesichert. Unabhängig von den Eigentumsverhältnissen ist die Umsetzung der Schutzmaßnahmen und Auflagen somit langfristig sichergestellt. Die Funktionsfähigkeit des in der Maßnahmenfläche gelegenen Biotops wird hierüber ebenfalls langfristig sichergestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung der Maßnahmen wird künftig über eine entsprechende Regelung in den Grundstückskaufverträgen sichergestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine aktuelle Übersicht aus dem Ökokonto der Gemeinde als Nachweis der aus dem Planvorhaben</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>der für diese verbindliche Bauleitplanung fehlenden Kompensationswert-einheiten (meines Erachtens hat sich die Gemeinde geringfügig um 369 Wertpunkte zu ihren Ungunsten verrechnet) zu übersenden.</p> <p>Wie schon telefonisch besprochen bitte ich darum, die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 10.04.2014 zu berücksichtigen.</p> <p>Im dritten Absatz des Kapitels 3.5 der Begründung ist das Wort "jeweils" missverständlich, denn nach dem gegenüber dem Vorentwurf geänderten Entwurf der Planzeichnung ist im Westen des Plangebietes nur noch eine Erschließungsstraße mit nur noch einer Wendeanlage geplant.</p> <p>Die Abbildung 1 der Begründung ist insofern ebenfalls nicht mehr aktuell. Ich bitte auch um Klarstellung, wie viel Baugrundstücke entstehen sollen (Kapitel 3.5 der Begründung: "ca. 35 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser bzw. 3 Grundstücke für Reihenhäuser"; Kapitel 5.1 der Begründung: "23 Baugrundstücke für eine ortstypische Einzel- und Doppelhausbebauung").</p> <p>Zur besseren Transparenz dieser Planung rege ich an, die textliche nachrichtliche Übernahme Nr. 3, wonach sich das Plangebiet teilweise im Wasserschutzgebiet Alexandersfeld (Schutzzone III B) befindet, auch zeichnerisch nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB (Planzeichen Nr. 10.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung) in die Planzeichnung zu übernehmen.</p>	<p>resultierenden Ersatzmaßnahmen wird der Unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss übersandt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die betreffende Stellungnahme wurde berücksichtigt (s. u.).</p> <p>In Kapitel 3.5 werden die Inhalte des städtebaulichen Entwicklungskonzepts zu dieser Bauleitplanung dargelegt, welches die Gesamtfläche des geplanten „Wohngebietes Am Stratjebusch“ umfasst, die über die parallele 60. Flächennutzungsplanänderung bauleitplanerisch vorbereitet wird. Hiernach sind auch weiterhin zwei Wendeanlagen vorgesehen. Die Wendeanlage im Nordwesten liegt innerhalb des zweiten Bauabschnitts und wird künftig über einen weiteren Bebauungsplan entwickelt. Die Begründung wird im Weiteren diesbezüglich eindeutiger gefasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Abbildung 1 in Kapitel 3.5 zeigt das städtebauliche Entwicklungskonzept zur Gesamtfläche des geplanten „Wohngebietes Am Stratjebusch“, das im Vorfeld zu dieser Bauleitplanung erstellt wurde und im Hinblick auf die Erschließung, Anzahl der Baugrundstücke und Grundstücksaufteilung einen vorläufigen Planungsstand darstellt. Die Entwicklungsvorstellungen haben sich im Zuge des Bauleitplanverfahrens kleinteilig dahingehend weiterentwickelt, dass gegenüber den ursprünglichen Entwicklungszielen nunmehr ein größeres Flächenangebot für eine mögliche Reihenhausbauung vorgesehen ist, wodurch sich ein reduziertes Angebot an Baugrundstücken für eine Einzel- und Doppelhausbebauung ergibt (ca. 23 Baugrundstücke gegenüber ursprünglich ca. 35 Baugrundstücken für eine Einzel- und Doppelhausbebauung für den ersten Entwicklungsabschnitt). Das städtebauliche Konzept wurde an die geänderten Entwicklungsvorstellungen im weiteren Verfahren nicht angepasst. Das Kapitel 3.5 wird um diesen Sachverhalt klarstellend ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der nachrichtliche Hinweis zum betroffenen Schutzgebiet wird seitens der Gemeinde Rastede als ausreichend erachtet.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Mein Gesundheitsamt wiederholt seine Anregung, folgende Anzeigepflicht als Hinweis in die Begründung aufzunehmen: "Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z.B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z.B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt, Lange Straße 36, 26655 Westerstede, anzuzeigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen, z.B. Eigenwasserversorgungsanlage/öffentliche Wasserversorgung) sind auch innerhalb der Hausinstallation nicht zulässig."</p>		<p>Der Hinweis zur Nutzung von Brauchwasseranlagen wird zur Kenntnis genommen. Die ordnungsgemäße Installation solcher Anlagen entsprechend den geltenden technischen Normen wird im Zuge der konkreten Bauausführung sichergestellt.</p>
<p><u>Stellungnahme vom 25.06.2014</u></p> <p>Der Landkreis Ammerland hat keine weiteren Anregungen.</p>		
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>		
<p><u>Stellungnahme vom 06.05.2014 und vom 10.06.2014</u></p> <p>In unserem Schreiben vom 10.2.2014 - T la-99/14/Sa/wil- haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem o. g. Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch das Planvorhaben wird die im Nordosten des Plangebietes verlaufende Wasserversorgungsleitungen des OOWV (DN 100) nicht berührt, da sie innerhalb der Straßenverkehrsverkehrsfläche „Am Stratjebusch“ verläuft. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Abwägungsvorschläge zur nebenstehenden Stellungnahme verwiesen.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p>		
<p><u>Stellungnahme vom 10.04.2014</u></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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Laut Stellungnahme des Schallgutachters vom 19.05.2014 ergibt sich durch den höheren Verkehrsansatz nach dem nebenstehend angeführten Planfall 4 für das Plangebiet tags und nachts eine Pegelerhöhung von 2 dB, die jedoch aus Sicht der Gemeinde Rastede aus den folgenden Gründen vernachlässigt</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Im Zuge der Straßenverkehrszählung 2010 wurden auf dem betroffenen Streckenabschnitt der A29 folgende Belastungen ermittelt (Zählstelle 139): DTV = 32.589 Kfz/24 h, Mt = 1898, Pt = 6,4 %, Mn = 227, Pn = 11,9 %.</p> <p>In der Verkehrsuntersuchung für die Küstenautobahn A 20 Westerstede bis Drochtersen (Stand: Februar 2012) wird im Planfall 4 für das Jahr 2025 folgende Belastung prognostiziert: 51.400 Kfz/24 h, davon 6520 SV/24 h. Auf der A 29 sind demnach deutlich höhere Verkehrsbelastungen zu erwarten, als die in der Schallimmissionsprognose des Büros ted, Bremerhaven vom März 2014 angenommenen. Ich bitte, dies in der schalltechnischen Berechnung zu berücksichtigen.</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>werden kann:</p> <p>Eine Änderung des Mittelungspegels um mehr als 3 dB wird im Kontext mit der 16. BImSchV als eine wesentliche Änderung verstanden, da diese von der Mehrzahl der Betroffenen subjektiv als eine Änderung der Immissions-situation wahrgenommen wird. In Bezug auf den betrachteten Verkehrsweg ergibt sich rechnerisch eine Pegelerhöhung um 3 dB bei einer Verdopplung der Verkehrsmenge (Entspricht einer Verkehrsstärke von Mt = 4600 Kfz/h und Mn = 660 Kfz/h bzw. einem DTV \approx 78000 Kfz/24 h in Bezug auf den Ansatz aus der Zählung 2010 +20%). Die nebenstehenden Ausführungen zeigen, dass man im Planfall 4 von einer Verdopplung der Verkehrsmenge auf dem relevanten Abschnitt der geplanten Küstenautobahn weit entfernt ist.</p> <p>Eine Vernachlässigung der ermittelten Pegelerhöhung von 2 dB im Vergleich zu dem im Gutachten ursprünglich gewählten Verkehrsansatz sieht die Gemeinde Rastede zudem als vertretbar an, da für den Streckenabschnitt bislang noch kein Antrag auf Planfeststellung gestellt wurde. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 99A wird im Weiteren um die o. g. Ausführungen ergänzt.</p>
<p><u>Stellungnahme vom 12.06.2014</u></p> <p>Meine Stellungnahme vom 10.04.2014 wurde bei der Änderung des Bebauungsplanentwurfes nicht berücksichtigt. Das Büro ted, Bremerhaven hat die Prognosewerte 2025 von der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zwar am 24.04.2014 zugesandt bekommen (siehe Anlage), die schalltechnische Untersuchung vom 14.03.2014 wurde aber offensichtlich nicht überarbeitet (vergl. Ziff. 4.2.1 der Begründung).</p> <p>Zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Planentwurfes sind keine Anregungen oder Hinweise vorzutragen.</p>	<p>Der Hinweis wird mit Verweis auf die o. g. Ausführungen zur Stellungnahme der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg vom 10.04.2014 zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>EWE Netz GmbH Netzregion Oldenburg/Varel Neue Straße 23 26316 Varel</p>		
<p><u>Stellungnahme vom 24.06.2014</u></p> <p>Wie beziehen uns auf die oben genannte Angelegenheit und nehmen dazu wie folgt Stellung: Wir bitten Sie, uns in dem Plangebiet eine Versorgungstrasse zur Verfügung zu stellen, die nicht durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut wird. Außerdem sollte Platz für Transformatorstationen berücksichtigt werden. Ebenso bitten wir darum, dass durch spätere Anpflanzung unsere Leitungen nicht durch tiefwurzelnende Bäume gefährdet werden.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Ggf. benötigte Flächen für Transformatorstationen können künftig von den Baugrundstücken abgeteilt werden.</p>

Anregungen von Bürgern

von den Bürger wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht.