

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 105 „Südlich Schloßpark III“

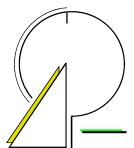
Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)

+

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

17.06.2015



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30633 Hannover

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

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
3. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Heisfelder Straße 2
26789 Leer

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Zum Nachweis der fehlenden Kompensationswerteinheiten im Flächenpool der Gemeinde Rastede bittet meine untere Naturschutzbehörde noch um Übersendung einer aktuellen Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde.</p> <p>Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege hat zwischenzeitlich Bedenken aus denkmalrechtlicher Sicht zu diesem Bauleitplanverfahren angemeldet. Danach wäre zu prüfen, ob der Umgebungsschutz zum Gartendenkmal „Schlosspark“ denkmalrechtlich ordnungsgemäß abgearbeitet ist. Meine untere Denkmalschutzbehörde hat hierzu inzwischen eine ergänzende Stellungnahme vom Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege angefordert.</p> <p>Das weitere Heranrücken der Bebauung an den Schlosspark wird aus denkmalrechtlicher Sicht durchaus kritisch gesehen. Eine Prüfung des Umgebungsschutzes wird in einzelnen Verfahren nicht mehr möglich sein, da eine Prüfung der Unterlagen in baurechtlichen Mitteilungsverfahren nicht mehr erfolgt. Bei zukünftigen Bauleitplanverfahren in dem Bereich ist der denkmalrechtliche Umgebungsschutz zu untersuchen. Hierzu wird empfohlen, das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege mit einzubinden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine aktuelle Übersicht über das Ökokonto als Kompensationsnachweis wird dem Landkreis seitens der Gemeinde Rastede zugesendet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die denkmalschutzrechtlichen Belange zum Planvorhaben wurden auf der Grundlage der Hinweise der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Nds. Landesamts für Denkmalpflege bereits im Zuge der 51. Flächennutzungsplanänderung „Südlich Schloßpark“ ordnungsgemäß abgearbeitet. Die 51. Flächennutzungsplanänderung wurde im Jahr 2012 durch den Landkreis Ammerland genehmigt. Der „Schloßpark“ ist im Rahmen dieser Bauleitplanung dementsprechend als Bestandteil eines denkmalgeschützten Ensembles gem. § 3 (3) NDSchG zu berücksichtigen. Hierzu gehört auch die alte Toranlage aus dem Jahr 1871 (sog. „Hirschtor“), welches den Eingangsbereich zum westlich des Plangebietes gelegenen Schloßpark darstellt. Gemäß § 8 des NDSchG ist ein ausreichender Abstand von Baugebieten zu denkmalgeschützten Bereichen vorzusehen bzw. sind bauliche Anlagen in der Umgebung so zu gestalten, dass das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Wie bereits in der Begründung zur 51. Flächennutzungsplanänderung ausgeführt wurde, sind die denkmalgeschützten Anlagen „Hirschtor“ und „Schloßpark“ bereits durch die unmittelbar an diese Bereiche angrenzenden Siedlungsstrukturen (u. a. gemischte und gewerbliche Nutzungen) sowie die Oldenburger Straße (K 131) vorgeprägt, die aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zu dem denkmalgeschützten Bereich eine stärkere Wirkung auf diesen erzielen als das hier geplante Wohngebiet. Damit sich die geplanten Wohnnutzungen künftig verträglich in den angrenzenden Landschaftsraum mit dem Schloßpark einfügen, werden im Randbereich des Plangebietes Anpflanzmaßnahmen festgelegt. Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete in direkter Ortsrandlage (WA1) werden zudem strengere Vorgaben zur Baugestaltung formuliert (Vorgaben zur Dachform, Dacheindeckung und zur Ausführung von Dachaufbauten (Dachgauben)). Zudem wird in der Planzeichnung nachrichtlich auf § 10 (1) Nr. 4 NDSchG hingewiesen, wonach sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Bau-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Zur Beschleunigung der Genehmigungsverfahren hält es meine untere Bauaufsichtsbehörde für vorteilhaft, die Höhenlage der Erschließungsstraßen (Straßenoberkante - Fahrbahnmittelpunkt) möglichst bis zum Satzungsbeschluss festzulegen, damit der untere Bezugspunkt bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (textliche Festsetzung Nr. 4) hinreichend bestimmt werden kann.</p> <p>Die zeichnerische Festsetzung der Lärmpegelbereiche (schwarz) ist noch mit der Planzeichenerklärung (rot) zu harmonisieren.</p> <p>Zur zeichnerischen Festsetzung der Bushaltestelle vermissen wir die im Vorentwurf noch vorhandenen Vermaßungen.</p> <p>Zur besseren Transparenz dieser Planung empfehle ich, die öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Ortsnetzstation gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 auch zeichnerisch überlagernd gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit dem Planzeichen Nr. 7 der Anlage zur Planzeichenverordnung festzusetzen.</p> <p>Lediglich redaktionell empfehle ich, den Hinweis Nr. 5 („Die in der textlichen Festsetzung Nr. 9“) und die Planzeichenerklärung zu den nicht überbaubaren Flächen unter Nr. 7 („s. textliche Festsetzung Nr. 13“) geringfügig zu überarbeiten und in den Kapiteln 1.1 und 3.1 des Umweltberichts die Bebauungsplanbezeichnung zu korrigieren („Südlich Schlosspark III“ anstatt „Nördlich des Loyer Weges“).</p> <p>Nach Rücksprache meiner Straßenverkehrsbehörde mit der Gemeinde Rastede ist eine weitere Verkehrsuntersuchung geplant, die voraussicht-</p>	<p>denkmals, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen. Den denkmalschutzrechtlichen Belangen in Bezug auf den nahegelegenen „Schloßpark“ wird im Rahmen dieser Bauleitplanung somit ausreichend Rechnung getragen.</p> <p>Bei künftigen Bauleitplanverfahren in diesem Bereich wird das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege beteiligt.</p> <p>Eine ergänzende Stellungnahme wurde seitens des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege bislang nicht abgegeben.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da die Höhenlagen der Erschließungsstraßen erst im Zuge der Erschließungsplanung im Anschluss an dieses Bauleitplanverfahren festgelegt werden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Planzeichnung entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird im Weiteren entsprechend redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Über die textliche Festsetzung Nr. 6 ist die Zulässigkeit der Ortsnetzstation innerhalb der Spielplatzfläche hinreichend bestimmt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Planzeichnung sowie der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 105 entsprechend redaktionell berichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ausbauplanung des Loyer Weges basiert auf den Ergebnissen der vorliegenden Verkehrsunter-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>lich im Herbst 2015 in Auftrag gegeben wird. Der Loyer Weg soll dann auf Grundlage der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung ausgebaut werden. Vor diesem Hintergrund sind aus verkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>suchung. Die neue Verkehrsuntersuchung betrachtet hingegen ein wesentlich größeres Umfeld um den Loyer Weg.</p>
<p>Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>In unserem Schreiben vom 05.03.2015 - T la-190/15/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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der betreffenden Stellungnahme vom 05.03.2015 weist der OOWV auf Wasserversorgungsleitungen im Bereich des Plangebietes einschließlich der diesbezüglich zu beachtenden Schutzbestimmungen hingewiesen.</p> <p>Gemäß den Unterlagen des OOWV verlaufen die Wasserversorgungsleitungen von übergeordneter Bedeutung (100 PVC) innerhalb der Straßenverkehrsflächen „Buchenstraße“ und „Loyer Weg“. Diese Leitungen werden im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die weiteren in der Stellungnahme formulierten allgemeinen Hinweise zur Trink- und Löschwasserversorgung im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen und ebenfalls im Zuge der konkreten Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Heisfelder Straße 2 26789 Leer</p>	
<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.05.2015. Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung: Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de. Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen von Bürgern

von einem Bürger wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Bürger 1</p>	
<p>Grund für unsere weitere Beauftragung ist die seitens der Gemeinde Rastede durchgeführte 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Südlich Schloßpark“ sowie die damit einhergehenden Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen, aktuell nun der Bebauungsplan Nr. 105 „Südlich Schloßpark III“. Betreffend den Bebauungsplan Nr. 105 „Südlich Schloßpark III“ findet derzeit die Behandlung der Anregungen und Hinweise aufgrund der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 einschließlich Begründung, Umweltbericht, Faunistischem Fachbeitrag und Immissionschutzgutachten wird vom 15.05.2015 bis einschließlich 15.06.2015 im Rathaus Rastede öffentlich zur Einsicht ausgelegt. Während der Auslegungsfrist können Anregungen vorgebracht werden, die vom Rat der Gemeinde Rastede geprüft werden.</p> <p>Unsere Mandantin ist, wie Ihnen bekannt ist, Eigentümerin des Reitstalles in der Emsoldstraße. Die Flächen dieses Betriebes grenzen direkt an Flächen, welche durch die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Südlich Schloßpark“ die Ausweisung von Wohnbauflächen vorsieht. So weist nun auch der Bebauungsplan Nr. 105 „Südlich Schloßpark III“ ein allgemeines Wohngebiet in direkter Nähe zum Betrieb unserer Mandantschaft aus.</p> <p>Wir hatten in der Vergangenheit bereits für unsere Mandantin Stellung genommen (unsere Schreiben vom 23.02.2012, 15.06.2012, 06.01.2014 und 19.03.2015). Dass diese zur Kenntnis genommen wurden, haben wir den Abwägungsvorschlägen, welche Sie uns mit Ihrem Schreiben vom 12.05.2015 übersandt haben, entnommen. Dies begrüßt unsere Mandantin ausdrücklich. Auch begrüßt unsere Mandantin selbstverständlich die zwischenzeitlich geführten Gespräche. Gleichwohl werden die Einwendungen und Bedenken seitens unserer Mandantin aufrechterhalten mit Blick auf § 47 Abs. 2a VwGO. Das Heranrücken der Wohnbebauung an das Betriebsgrundstück wird seitens unserer Mandantin nach wie vor mit Sorge betrachtet, ich erlaube mir aber, um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, auf die vorbenannten Schreiben, welche Ihnen vorliegen (wir hatten diese auch mit unserem Schreiben vom 19.03.2015 nochmals überreicht), zu verweisen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Belange des Reiterhofs wurden im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 bereits dahingehend berücksichtigt, dass gegenüber den ursprünglichen Entwicklungsvorstellungen gemäß der 51. Flächennutzungsplanänderung nunmehr ein größerer Abstand des geplanten Wohngebietes zum Reiterhof eingehalten wird. Des Weiteren ist es städtebauliches Entwicklungsziel, das geplante Wohngebiet randlich einzugrünen, wodurch sich eine optische Abgrenzung zum Reiterhof hin ergibt (vgl. nachstehende Abbildung).</p> <div data-bbox="1189 564 1901 1289" data-label="Figure"> </div> <p>Zur weitergehenden Abgrenzung des Wohngebietes vom Reiterhof beabsichtigt die Gemeinde nunmehr, die in der nachstehenden Abbildung gekennzeichnete Fläche als Kompensationsfläche zu nutzen und aufzuforsten.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
	<p>Auszug aus dem B-Plan Nr. 105</p> <p>gepl. Kompensationsfläche</p> <p>WA1 max. 2 WO 0,35 I a ED TH ≤ 4,50 m FH ≤ 9,50 m OKFF ≤ 0,30 m</p> <p>WA2 max. 2 WO 0,35 II a ED FH ≤ 9,50 m OKFF ≤ 0,30 m</p> <p>WA1 max. 2 WO 0,35 I a ED TH ≤ 4,50 m FH ≤ 9,50 m OKFF ≤ 0,30 m</p> <p>F+R</p> <p>33/36</p> <p>33/36</p>