

E i n l a d u n g

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 21.09.2015, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 10.09.2015

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie 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 13.07.2015
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Dorferneuerung Rastede-Nord - Vorstellung der Zwischenbilanz
Vorlage: 2015/142
- TOP 6 Aufstellung Bebauungsplan 106 - Ortsmitte Hahn-Lehmden
Vorlage: 2015/144
- TOP 7 1. Änderung Bebauungsplan 95 - Zum Zollhaus
Vorlage: 2015/143
- TOP 8 Deckenprogramm 2016 und 2017
Vorlage: 2015/140
- TOP 9 Raumordnungsverfahren für die 380 kv-Leitung von Conneforde über Cloppenburg nach Merzen
Vorlage: 2015/141
- TOP 10 Notfall-Treffpunkte im Schloßpark - Antrag der SPD-Fraktion
Vorlage: 2015/147

Einladung

TOP 11 Einwohnerfragestunde

TOP 12 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. von Essen
Bürgermeister

Mitteilungsvorlage

Vorlage-Nr.: 2015/142freigegeben am **09.09.2015****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 02.09.2015

Dorferneuerung Rastede-Nord - Vorstellung der Zwischenbilanz

Beratungsfolge:**Status**

Ö

Datum

21.09.2015

Gremium

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Sach- und Rechtslage:

Im Januar 2014 wurden die Ortschaften Hahn-Lehmde, Nethen, Bekhausen mit Wapeldorf, Rastederberg und Heubült, Liethe sowie Delfshausen mit Lehmdermoor und Kleibrok im Rahmen der „Dorferneuerung Rastede-Nord“ in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen. Daraufhin fand am 18.03.2014 eine Auftaktveranstaltung statt, auf der sich ein Arbeitskreis aus ca. 30 Bürgern des Rasteder Nordens gebildet hat.

Der Arbeitskreis trifft sich seit August 2014 regelmäßig, um die Themenfelder der Dorferneuerungsplanung zu besprechen und einen Maßnahmenkatalog zu erarbeiten. Da zwischenzeitlich wesentliche Themenfelder bearbeitet wurden, konnte in der letzten Arbeitskreissitzung eine Zwischenbilanz gezogen werden, die nunmehr dem Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vorgestellt werden soll.

Für die Bürger des Rasteder Nordens findet am 24.09.2015 ab 18.00 Uhr in der Schützenhalle Hahn eine Informationsveranstaltung mit Ausstellung und Präsentation statt.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Keine.

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

Vorlage-Nr.: 2015/144freigegeben am **10.09.2015****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 02.09.2015

Aufstellung Bebauungsplan 106 - Ortsmitte Hahn-Lehmden

Beratungsfolge:StatusÖ
NDatum21.09.2015
22.09.2015GremiumAusschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
Verwaltungsausschuss**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Vorentwurf des Bebauungsplans 106 mit örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
2. Von der Möglichkeit des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wird aufgrund der komplexen Gemengelage aus industrieller, gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung sowie diverser Schallemissionsquellen im Umfeld des Planungsbereichs kein Gebrauch gemacht.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 106 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Mischgebietes im Ortskern Hahn-Lehmdens geschaffen werden. Hierdurch soll die Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der zentral-örtlichen Funktionen des Grundzentrums Hahn-Lehmden gestärkt werden, indem mischgebietstypische Nutzungen wie Wohnen und Gewerbe ermöglicht werden. Diese Entwicklungsziele wurden im Rahmen der Dorferneuerung Rastede-Nord erarbeitet, sodass diese Planung als erste Maßnahme aus der Dorferneuerung angesehen werden kann.

Der Vorentwurf sieht die Schaffung eines kleinen Ortsplatzes auf der straßenseitigen Fläche des ehemaligen Hahner Hofs vor. Hiermit soll ein Treffpunkt für die örtliche Bevölkerung geschaffen werden, der insbesondere in Zusammenhang mit anzusiedelnden Dienstleistern zu einer Belebung des Ortsbildes führen kann. Um den Ortsplatz auch optisch ansprechend zu gestalten, soll eine verpflichtend einzuhaltende Baulinie festgesetzt werden, an der entlang das künftige Gebäude zu errichten ist. Dieses ist – ebenso wie ein potenzieller Neubau auf dem gegenüberliegenden Grundstück des ehemaligen Autohauses – zwingend zweigeschossig zu errichten, um eine einheitliche Höhenentwicklung zu erreichen. Die Gebäudehöhe darf dabei 13,0 m nicht überschreiten. Über die Festlegung von örtlichen Bauvorschriften, insbesondere zur Fassadengestaltung und zur Zulässigkeit von Werbeanlagen, soll zudem eine ansehnliche Gestaltung der Gebäude gesichert werden.

Neben der Schaffung eines Ortsplatzes werden – unabhängig von einem möglichen Zeitpunkt der Realisierung – die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Bahnhaltelpunkt geschaffen. In diesem Zusammenhang wird auch die Errichtung einer Park-and-Ride-Anlage planungsrechtlich ermöglicht.

Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), sodass die frühzeitige Beteiligung entfallen könnte. Da mit diesem Bebauungsplan jedoch diverse Einwirkungen berücksichtigt werden müssen, soll von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht werden.

Nähere Informationen werden in der Sitzung am 21.09.2015 durch das beauftragte Planungsbüro Diekmann & Mosebach gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

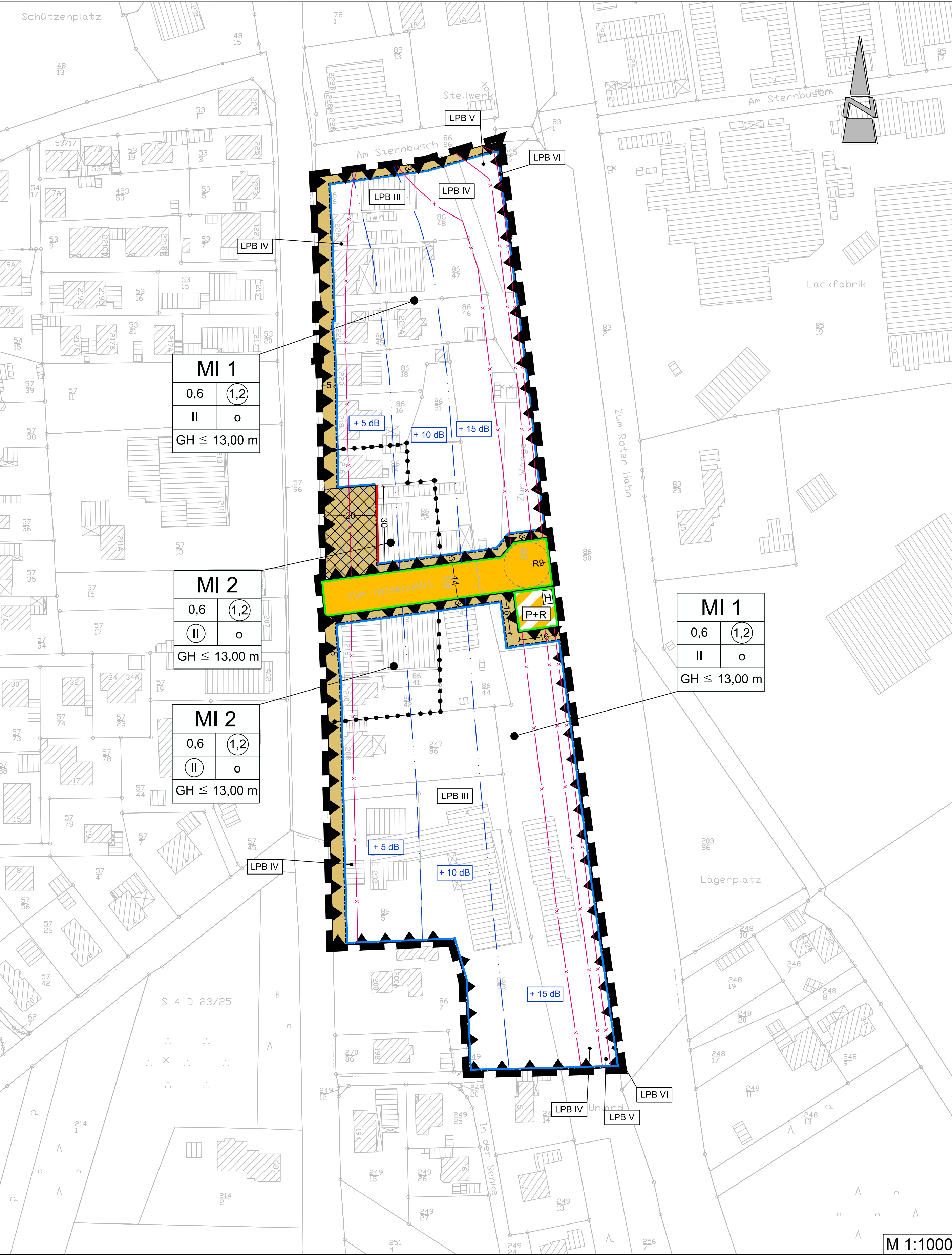
1. Planzeichnung Vorentwurf
2. Begründung Vorentwurf

Gemeinde Rastede

Anlage 1 zu Vorlage 2015/144

Bebauungsplan Nr. 106 "Hahn-Ortsmitte" mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13a BauGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1, MI 2) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1, MI 2) gem. § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der Mischgebiete (MI 1, MI 2) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße.
- In den mit Lärmpegelbereich III, IV, V und VI gekennzeichneten Bereichen innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die nachstehend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:
 - R'w,res = 35 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
 - R'w,res = 30 dB für Büroräume u. ä.**Lärmpegelbereich IV:**
 - R'w,res = 40 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
 - R'w,res = 35 dB für Büroräume u. ä.**Lärmpegelbereich V:**
 - R'w,res = 45 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
 - R'w,res = 40 dB für Büroräume u. ä.**Lärmpegelbereich VI:**
 - R'w,res = 50 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
 - R'w,res = 45 dB für Büroräume u. ä.

Zusätzlich sind an allen Gebäudeaußenfassaden von zum Schlafen geeigneten Räumen die oben genannten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) um 5 bis 15 dB entsprechend den Kennzeichnungen zu erhöhen.

- Im Lärmpegelbereich IV entlang der Wilhelmshaver Straße sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden oder Nebengebäuden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags bewirken.

HINWEISE

- 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 der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- Die in der textlichen Festsetzung Nr. 5 angeführte DIN-Vorschrift ist beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.
- Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990) anzuwenden.

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 106

„Hahn-Ortsmitte“

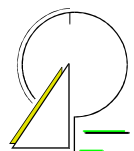
mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13 a BauGB

Begründung

Vorentwurf

09.09.2015



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.2	Belange des Immissionsschutzes	4
4.2.1	Verkehrslärm	4
4.2.2	Gewerbelärm	5
4.3	Belange des Denkmalschutzes	5
4.4	Altablagerungen	5
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4	Verkehrsflächen	8
5.4.1	Straßenverkehrsflächen	8
5.4.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Park & Ride	8
5.5	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	8
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	10
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	12
8.1	Rechtsgrundlagen	12
8.2	Verfahrensübersicht	12
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	12
8.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	12
8.2.3	Öffentliche Auslegung	12
8.2.4	Satzungsbeschluss	12
8.3	Planverfasser	13

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Zur Beordnung der baulichen Situation und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im zentralen Ortskernbereich von Hahn-Lehmden beabsichtigt die Gemeinde Rastede, den Bebauungsplan Nr. 106 „Hahn-Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.

Der Ortskern von Hahn-Lehmden an der Wilhelmshavener Straße ist geprägt durch ein breites Spektrum an vielfältigen Nutzungen. Neben der Wohnnutzung sind zudem Einrichtungen aus den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie, Handwerk und Dienstleistung vorzufinden. Derzeit ist ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnen und gewerblicher Nutzung für den zentralen, innerörtlichen Kern des Ortes prägend.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 106 ist die Entwicklung eines zukunftsfähigen, attraktiven Mischgebietes (MI), das dem zentralen Standort im Ortskern Hahn-Lehmdens gerecht wird und zur Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der zentralörtlichen Funktionen des Grundzentrums beiträgt. Unter anderem sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung raumverträglicher Mischgebietsstrukturen für z. B. Bürogebäude, kleine Geschäfts- und Praxiseinheiten sowie für Wohnungen geschaffen werden. Die bezeichneten Entwicklungsziele wurden im Rahmen der Dorferneuerung Rastede-Nord für den Bereich Hahn-Lehmden erarbeitet. Es sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohn- und Geschäftsgebäuden zur Deckung des Bedarfes an Mietwohnungen und zur Deckung des Bedarfs hinsichtlich Versorgung (Lebensmittel; Medizin; Dienstleistung allgemein, etc.) geschaffen werden. Zudem ist es vorrangiges Ziel des Arbeitskreises Dorferneuerung, eine zentralörtliche Platzfläche als sogenannten „Dorfplatz“ einzurichten. Des Weiteren gilt es, im zentralen Bereich die Voraussetzungen für den ÖPNV zu schaffen. Konkret erfolgt hierbei die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Ziel, ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festzusetzen. Im Hinblick auf die sensible Lage soll eine mit dem Ortskern verträgliche Situation gebildet werden. Dieses geschieht durch eine maßvolle, an den Bestandsstrukturen orientierte Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung. Zur Steuerung einer ortsverträglichen Baugestaltung und behutsamen Weiterentwicklung werden örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung sowie zur Gestaltung von Werbeanlagen und Außenwänden formuliert.

Für die infrastrukturelle Anbindung der Mischgebiete wird ausgehend von der Wilhelmshavener Straße die Straße „Zum Haltepunkt“, als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert. Zudem fungiert auch die Wilhelmshavener Straße für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke als Erschließung. Zur Verbesserung des ÖPNV-Angebotes wird südlich der inneren Erschließung eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Park & Ride festgesetzt.

Der angedachte „Dorfplatz“ wird über eine zusätzliche Festsetzung auf einer besonders gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksfläche planungsrechtlich gesichert.

Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche im Hinblick auf den von der Wilhelmshavener Straße (L 825) und der Bahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven ausgehenden Verkehrslärm werden auf der Grundlage einer durchgeführten schalltechnischen Untersuchung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Des Weiteren wurden Gewerbelärmimmissionen untersucht, mit dem Ergebnis, dass hierfür keine weiteren Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes zu treffen sind (vgl. Kap. 4.2; Kap. 5.6).

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 aufgrund des innerörtlichen Standortes um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Plangebiet eine Größe von 22.460 m² aufweist, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt. Die erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls wird bis zur öffentlichen Auslegung abgeschlossen sein. An dieser Stelle sei bereits angemerkt, dass aufgrund der innerörtlichen und städtebaulich vorgeprägten Lage des Plangebietes mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Das Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung ist daher nicht zu erwarten (vgl. Kap. 4.1).

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 106 wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Alfred Menger, Westerstede zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine ca. 3,0 ha große Fläche zwischen der Wilhelmshavener Straße und der Bahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaver Straße. Sie liegt nördlich und südlich der Straße „Zum Haltepunkt“. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern des Grundzentrums Hahn-Lehmden, unmittelbar östlich an der Ortsdurchfahrt (Wilhelmshavener Straße, L 825). Dieses ist durch für ein Mischgebiet charakteristische Nutzungen gekennzeichnet. Während im nördlichen Gebietsteil vorwiegend reine Wohngebäude oder Wohngebäude mit handwerklicher Nutzung im Erdgeschoss den Bestand prägen, ist im südlichen Bereich eine breite Durchmischung von Gewerbe, Handwerk kombiniert mit Gewerbe und Wohnen sowie Dienstleistung vorherrschend.

Das städtebauliche Umfeld, insbesondere der angrenzende Bereich westlich der Wilhelmshavener Straße ist deutlich durch gemischte Nutzungsstrukturen gekennzeichnet. Neben einem Nahversorger sind in diesem Bereich auch verschiedenste Dienstleister, gastronomische Einrichtungen und Wohngebäude im Bestand zu finden. Östlich des Plangebietes verläuft die Bahntrasse Oldenburg-Wilhelmshaven.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008 (Fortschreibung 2012) werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Der Hauptort Rastede ist im LROP als Mittelzentrum festgelegt. Grundsätzlich ist die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte entsprechend ihrer Festlegungen zu sichern und zu entwickeln. Die Ortschaft Hahn-Lehmden nimmt dennoch eine wichtige Funktion insbesondere für das nördliche Gemeindegebiet der Ge-

meinde Rastede wahr. Generell gilt, in den ländlichen Regionen des Landes Niedersachsen, die Entwicklungspotenziale auszuschöpfen und zu fördern, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Das mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte Ziel, der verträglichen Entwicklung im Ortskernbereich von Hahn, ist eine Grundvoraussetzungen für die Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität vor allem auch für die übrigen Orte im nördlichen Gemeindegebiet. Das zuvor genannte Ziel ist mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogrammes vereinbar.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Der Ort Hahn-Lehmden wird hierin als Grundzentrum sowie als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. Darüber hinaus sind eine funktionierende soziale Infrastruktur und die Bereitstellung der entsprechenden Versorgungsstrukturen beispielweise mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für eine geordnete und zukunftsweisende Entwicklung in den zentralen Bereich unabdingbar. Im RROP wird auf eine Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Bedeutung hingewiesen, die westlich des Plangebiets gelegen ist. Diese Strecke trägt gleichzeitig regionale Bedeutsamkeit für den Busverkehr.

Für das Plangebiet selbst werden im RROP keine konkreten Aussagen getroffen. Raumbedeutsame Planungen sind hier grundsätzlich so aufeinander abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Funktion und Bedeutung nicht beeinträchtigt werden. Städtebauliches Ziel dieser Bauleitplanung ist die verträgliche und geordnete Entwicklung des zentralen Ortskernbereiches von Hahn-Lehmden. Aufgrund der städtebaulichen Vorprägung und der bereits vorhandenen Infrastruktur stellt der Bereich für den vorgesehenen Nutzungszweck einen besonders günstigen Raum dar. Die vorgenannten regionalplanerischen Grundsätze stehen dem Planungsvorhaben nicht entgegen.

Das Planvorhaben steht somit im Einklang mit den raumordnerischen Zielvorgaben gem. § 1 (4) BauGB.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten die Inhalte des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1993, in dem dieser Bereich als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt ist. Der vorliegende Bebauungsplan wird folglich aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (3) BauGB entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist planungsrechtlich dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche zwi-

schen 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² ist eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. In diesem Fall weist die zulässige Grundfläche im Plangebiet eine Gesamtgröße von ca. 22.460 m² auf. Die erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls wird bis zur öffentlichen Auslegung abgeschlossen sein. Allerdings ist aufgrund der Tatsache, dass es sich beim Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 um einen innerörtlich, zentral gelegenen und städtebaulich stark vorgeprägten Bereich handelt, davon auszugehen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereitet werden. Eine förmliche Umweltprüfung wird daher nicht erforderlich sein.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung. Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Wilhelmshavener Straße sowie der Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven. Aufgrund der von den vorgenannten Verkehrswegen ausgehenden Immissionen sowie des Gewerbelärms im Bereich des Plangebietes können sich Konflikte mit der geplanten Mischgebietsnutzung ergeben. Deshalb wurde ein schalltechnisches Gutachten bezüglich des Verkehrs- und Gewerbelärms von der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, angefertigt. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

4.2.1 Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm für das Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 106 (2015) der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, vom 28. Juli 2015¹ zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A)/ tags und von 50 dB(A)/ nachts im Nahbereich der Wilhelmshavener Straße und der Bahnstrecke überschritten werden.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des schalltechnischen Berichtes im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 106 befindet sich gemäß der schalltechnischen Untersuchung im Bereich der Lärmpegelbereiche III bis VI (gem. DIN 4109, Tab. 8). Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die nachstehend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{w,res}) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

- R_{w,res} = 35 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- R_{w,res} = 30 dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich IV:

- R_{w,res} = 40 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- R_{w,res} = 35 dB für Büroräume u. ä.

¹ ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (ZECH MBH): Schalltechnischer Bericht zur Verkehrs- und Gewerbelärmsituation im Bereich des geplanten Mischgebietes zwischen der Bahnstrecke 1522 und der Wilhelmshavener Straße in Hahn-Lehmden, Lingen, 27. Juli 2015.

Lärmpegelbereich V:

- $R'_{w,res} = 45 \text{ dB}$ für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$ für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich VI:

- $R'_{w,res} = 50 \text{ dB}$ für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 45 \text{ dB}$ für Büroräume u. ä.

Im Bebauungsplan Nr. 106 werden die vorgenannten Lärmpegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt (vgl. Kap. 5.6).

4.2.2 Gewerbelärm

Für die Beurteilung der Immissionssituation bezüglich des Gewerbelärms sind insbesondere die östlich, außerhalb des Plangebietes gelegenen Lackharzwerke Kraemer und der südlich im Plangebiet liegende Raiffeisenmarkt der RWG Wesermarsch (Baustoffhandel und SB Tankstelle) relevant.

Gemäß den Untersuchungsergebnissen des Gewerbelärms der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, sind im Plangebiet keine unzulässigen Gewerbelärmimmissionen zu erwarten.

Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete gem. TA Lärm liegen bei 60 dB(A)/ tags und 45 dB(A)/ nachts. Zudem sind einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen vertretbar, sofern diese die vorgenannten Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB/ tags und 20 dB/ nachts überschreiten.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441 / 7992120 unverzüglich zu melden. Meldepflichtig sind 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.

4.4 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines zukunftsfähigen, attraktiven Mischgebietes (MI) das dem zentralen Standort im Ortskern Hahn-Lehmdens gerecht wird. Hervorzuheben ist an dieser Stelle, dass die typische Eigenart des Mischgebietes gewahrt werden soll. Es ist daher zu berücksichtigen, dass das Mischgebiet eine Nutzungsstruktur enthält, die gekennzeichnet ist durch ein gleichwertiges und gleichgewichtiges Nebeneinander insbesondere von Wohnen und von nicht wesentlich störendem Gewerbe und einer entsprechenden Durchmischung beider Nutzungen im gesamten Gebiet. Gemäß des Urteils des VGH München (Urt. V. 3.2.2006 - 1 05.613, UPR 2007, 318) verfügt der Bauherr über ein Wahlrecht zwischen der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung. Die Durchmischung der beiden Hauptnutzungsarten kann sich somit sowohl auf das gesamte Mischgebiet, als auch auf eine Mischung auf den Baugrundstücken und in den Gebäuden beziehen. Wichtig ist lediglich, dass im gesamten Gebiet insgesamt ein ausgewogenes Verhältnis beider Nutzungen vorherrschend ist.

Entsprechend der eingangs unter Anlass und Ziel der Planung dargelegten Zielsetzung werden im Plangebiet Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Zur planerischen Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Entwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer konkreten Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zulässig. Diese werden als Nutzung ausgeschlossen, weil diese nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Entwicklung eines attraktiven und harmonischen Mischgebietes im zentralen Ortskernbereich stehen. Diese hätten zudem negative Auswirkungen auf den bereits vorherrschenden Gebietscharakter. In diesem Sinne sind auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Die besonders gekennzeichnete, nicht überbaubare Grundstücksfläche an der westlichen Geltungsbereichsgrenze erhält die Zweckbestimmung Stellplätze und Aufenthaltsräume. Alternative Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Festlegung erfolgt vor dem Hintergrund entsprechend dem Dorferneuerungsplan in diesem Bereich einen Kommunikationsraum, in angenehmer Atmosphäre zu schaffen, der zum Verweilen, Erholen und zu gemeinsamen Gesprächen einlädt. Dieser zentrale Punkt soll zukünftig als Treffpunkt für alle Generationen dienen und das Miteinander der Bevölkerung verbessern. Dem Ziel des Arbeitskreises der Dorferneuerung eine zentralörtliche Platzfläche als sogenannten Dorfplatz einzurichten, wird mit dieser Festsetzung Rechnung getragen. Somit wird ein aktiver Beitrag zur Steigerung der Lebensqualität vor Ort geleistet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 106 über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO, der Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO sowie der Gebäudehöhe gem. § 18 BauNVO so bestimmt, das für die vorgesehene städtebauliche Entwicklung ein nutzungsgerechter Entwicklungsspielraum geschaffen und zugleich einer verträglichen Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgefüges Rechnung getragen wird.

Zur Schaffung eines nutzungsgerechten Spielraumes für die angestrebte Entwicklung bzw. einem optimalen Ausnutzungsgrad der angebotenen Mischgebietsflächen wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet einheitlich auf 0,6 festgesetzt. Da innerhalb des Plangebietes eine zweigeschossige Bebauung möglich ist, wurde zudem eine Geschossflächenzahl von 1,2 definiert. Dadurch werden die geltenden Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO ausgeschöpft. Dies entspricht dem Ziel der Innenentwicklung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. In Anlehnung an die umliegenden städtebaulichen Strukturen und im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung wird in den Mischgebieten entlang der Wilhelmshavener Straße eine maximal zweigeschossige Bauweise zugelassen, wobei im Bereich zur Straße „Am Haltepunkt“ die Zweigeschossigkeit als zwingend festgesetzt wird. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass dieser Teilbereich zukünftig einerseits als Eingang zum Gebiet und andererseits als zentraler sozialer Interaktionspunkt im Ortskern von Hahn-Lehmden fungieren soll.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Hinblick auf die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird zusätzlich die maximale Gebäudehöhe gemäß § 18 BauNVO bestimmt. Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 106 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge die Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte). Als oberer Bezugspunkt gilt hierbei die obere Gebäudekante. Für die Mischgebiete (MI 1, MI 2) gilt eine Gebäudehöhe von $GH \leq 13,00$ m. Diese Höhenbegrenzung orientiert sich an den umliegenden Bebauungsstrukturen und garantiert somit eine verträgliche Entwicklung des Plangebietes.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In Anlehnung an die umliegenden Strukturen wird für die festgesetzten Mischgebiete (MI 1, MI 2) eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Gebäudelängen bis zu 50,00 m zulässig.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. 106 durch die Festsetzung von Baulinien gem. § 23 (2) BauNVO und Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer und flexibler Entwicklungsspielraum für die gemischte Bebauung geschaffen wird. Zur Entwicklung eines einheitlichen Straßenraumes werden die Baugrenzen auf den verkehrsseitigen Grundstücksflächen entlang der Planstraßen weitestgehend mit einem Abstand von 5,00 m festgesetzt. Entlang der Straße „Zum Haltepunkt“ werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 m zur Verkehrsfläche festgesetzt. Anders verhält sich die Situation östlich der Wilhelmshavener Straße und unmittelbar nördlich der Straße „Zum Haltepunkt“. Dort ist auf einer Länge von 30,00 m in einem Abstand von 20,00 m zur Wilhelmshavener Straße eine Baulinie festgesetzt. Dies ermöglicht die Definition klar abgegrenzter Räume. Somit wird eine platzartige Situation geschaffen, die bei entsprechender Ausgestaltung zur Belebung und Attraktivitätssteigerung des Ortskernes beitragen kann.

Die besonders gekennzeichnete, nicht überbaubare Grundstücksfläche erhält die Zweckbestimmung Stellplätze und Aufenthaltsräume, womit die Nutzungsmöglichkeiten für diesen Bereich bestimmt werden. Ausnahmsweise sind alternative Nutzungen zulässig.

Um entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen (Wilhelmshavener Straße, Zum Haltepunkt) eine einheitliche, städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Straßenverkehrsflächen

Die beiden Quartiere des Mischgebietes „Hahn-Ortsmitte“ werden neben der Anbindung an die Wilhelmshavener Straße über die Straße „Zum Haltepunkt“ mit einer Gesamtbreite von 14,00 m erschlossen. Die vorhandene Gemeindestraße mündet in eine Wendeanlage mit einem Radius von 9,00 m, wodurch die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge gewährleistet ist. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird diese als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Park & Ride

Im Zuge der Neugestaltung im Bereich der Straße „Zum Haltepunkt“ soll unmittelbar südlich an die Wendeanlage eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Park & Ride gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt werden. Neben Stellplätzen sollen hier auch Fahrradabstellmöglichkeiten realisiert werden. Auf diese Weise werden die Voraussetzungen für eine mögliche Verknüpfung verschiedenster Verkehrsmittel geschaffen. Somit wird ein wesentliches Potenzial in der Ortsmitte Hahn-Lehmdens genutzt, um kurze Wege zu schaffen, was darüber hinaus eine Erhöhung der Lebens- und Aufenthaltsqualität zur Folge hat.

Es ist zudem angedacht, einen in Zukunft möglichen Bahnhofsteilpunkt im Rahmen dieses Bebauungsplanes vorzusehen. Dies ist in der Planzeichnung mit einem „H“ kenntlich gemacht. Die genaue Größe und Lage des Haltepunktes ist zu gegebener Zeit mit den zuständigen Trägern abzustimmen.

5.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Koordinierung der Belange des Schallschutzes werden auf der Grundlage der Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 106 die nachstehenden passiven Schallschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt. (vgl. Kap. 4.2).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV, V und VI gem. DIN 4109, Tab. 8. Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die nachstehend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

- $R'_{w,res} = 35$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 30$ dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich IV:

- $R'_{w,res} = 40$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 35$ dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich V:

- $R'_{w,res} = 45$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 40$ dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich VI:

- $R'_{w,res} = 50$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 45$ dB für Büroräume u. ä.

Die o. g. DIN-Vorschrift ist beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.

Im gesamten Plangebiet sind aufgrund von Beurteilungspegeln > 50 dB (A) nachts beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Zusätzlich sind an allen Gebäudeaußenfassaden von zum Schlafen geeigneten Räumen die oben genannten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) um 5 bis 15 dB entsprechend den Kennzeichnungen zu erhöhen.

Im Lärmpegelbereich IV entlang der Wilhelmshavener Straße sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden oder Nebengebäuden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags bewirken.

Abweichungen von den im Bebauungsplan angeführten Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Bedingt durch die zentrale Lage des Plangebietes im Ortskern von Hahn-Lehmden ist es notwendig, die bauliche Gestaltung der künftigen Gebäude dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten baulichen Anlagen verträglich in den Siedlungsraum einfügen und dadurch städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 106 wird deshalb festgelegt,

dass innerhalb des Plangebietes die obersten Geschosse von Hauptgebäuden mit einem geneigten Dach zu erstellen. Bei Staffelgeschossen ist ausschließlich das Staffelgeschoss das oberste Geschoss. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10% der relevanten Dachfläche mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind begrünte Dächer, Dachgauben und Dachaufbauten, sowie Wintergärten. Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig. Für den Siedlungsraum untypische Formgebungen werden somit vermieden.

Um das Ortsbild nicht durch beeinflussende Werbeanlagen nachhaltig zu stören, werden Vorschriften über die Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen.

Demnach sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt sowohl für direkt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende Werbeanlagen (z.B. Aufsteller, Pylone und Fahnenmasten). Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung an den Außenwänden der Gebäude, im Bereich des Erdgeschosses bis zu einer Höhe von max. 4,00 m des Gebäudes zulässig. Werbeanlagen am Gebäude dürfen eine Breite von max. 35 % der betreffenden Wandfläche und eine maximale Höhe von 0,60 m nicht überschreiten. Werbeanlagen an speziellen Werbeträgern sind max. mit einer Fläche von 1,5 m² je Seite zulässig. Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern, im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sowie bewegliche nicht ortsfeste Werbeanlagen, wie bspw. Klappschilder, Fahnen, Transparente, etc. sind nicht zulässig. Werbeanlagen mit beweglichen Teilen einer Ansichtsfläche größer als 1 m² sind nicht zulässig. Lichtwerbung in den folgenden Farben ist nicht zulässig: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtrot, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 6038 Leuchtgrün sowie Töne, die diesem Farbspektrum entsprechen. Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen) sowie Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen sind nicht zulässig.

Um das Ortsbild einheitlich zu gestalten, werden Vorschriften über die Gestaltung der Außenwände getroffen.

Die Außenwände sind als Lochfassaden auszubilden, d.h. dass Öffnungen in der Fassade allseitig von Wandflächen umschlossen sind. Fensteröffnungen müssen ein stehendes Format haben. Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf höchstens 60% der Gesamtbreite des Hauses betragen. Bei Geschäftsgebäuden gilt für die Erdgeschosszone abweichend von § 5 Abs. 2 und 3: Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf 90% der Gesamtbreite des Hauses betragen. Die Fenster müssen von Wandpfeilern oder Stützen eingefasst sein. Pfeiler und Wandflächen müssen mind. 0,365 m breit sein. Sonnenschutzeinrichtungen und Fensterüberdeckungen sind nur im Erdgeschoss bis Unterkante Fenster des darüberliegenden Geschosses zulässig. Sie sind entsprechend den Fensterbreiten zu unterteilen. Größere Sonnenschutzeinrichtungen und Fensterüberdeckungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in die kleinteilige Gebäude- und Fassadenstruktur einfügen.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über interne Erschließungsstraßen (Planstraßen A, B und C), die an die Buchenstraße sowie an den Loyer Weg angebunden sind. Das Plangebiet wird im Westen über die hieran angrenzende Wilhelmshavener Straße (L825) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die in der Mitte des Plangebiets vorhandene Straße „Zum Haltepunkt“.

- **ÖPNV**

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Die nächstgelegene Haltestelle „Hahn-Lehmden, Minchenkrug“ ist fußläufig vom Planungsgebiet aus erreichbar. Zudem stellt der Geltungsbereich aus Sicht des ÖPNV aufgrund seiner Lage im 1000 m-Radius um die festgelegte Ortsmitte gemäß dem ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklungskonzept des Landkreises Ammerland (2011) eine geeignete Entwicklungsfläche dar.

Gemäß der vorgenannten Arbeitshilfe für die Bauleitplanung liegt das Plangebiet außerdem innerhalb 500 m-Korridors zur nächsten Regionalbuslinie. Das Plangebiet ist somit optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen und ggf. noch zu erweiternden Kanalisationsleitungen. Die Herstellung eines entsprechenden Anschlusses sowie die Prüfung der Leistungsfähigkeit des Anschlusses erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

- **Oberflächenentwässerung**

Für die konfliktfreie Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers wird zeitnah ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Die Ergebnisse werden bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 – 68 75, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Bau-nutzungsverordnung),
- PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnatur-schutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NStrG (Niedersächsisches Straßengesetz)
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

8.2 Verfahrensübersicht

8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

8.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentli-che Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öf-fentlichkeit) erfolgte vom bis zum Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagespres-se.

8.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung und dem Umweltbericht zusammen mit den wesent-lichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagespresse.

8.2.4 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 106 „Hahn-Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Hahn-Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40*

.....
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)

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

Vorlage-Nr.: 2015/143freigegeben am **09.09.2015****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 02.09.2015

1. Änderung Bebauungsplan 95 - Zum Zollhaus

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	21.09.2015	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	22.09.2015	Verwaltungsausschuss
Ö	15.12.2015	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 21.09.2015 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.
3. Die 1. Änderung des Bebauungsplans 95 mit Begründung wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für die Erweiterung des Hotel- und Gaststättenbereichs des Residenz-Hotels Zum Zollhaus angepasst werden. Hintergrund der Anpassungsnotwendigkeit sind baurechtliche Unstimmigkeiten zwischen der bereits bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans im Jahre 2013 geplanten Erweiterung und den Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung (s. Vorlage 2015/106).

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, sodass auf die frühzeitige Beteiligungsphase verzichtet werden konnte und lediglich eine öffentliche Auslegung sowie Trägerbeteiligung durchzuführen war. Hierbei gingen keine wesentlichen Stellungnahmen ein. Somit kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Satzung
2. Begründung
3. Abwägungsvorschläge

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 95
Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“,
1. Änderung

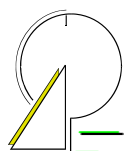
gem. § 13 BauGB

Endfassung

26.08.2015

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax: 04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ beschlossen.

Rastede,

.....
Bürgermeister

FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ umfasst das im Bebauungsplan Nr. 95 festgesetzte Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gaststättenbetrieb“.

2. Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ festgesetzten Sondergebietes (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gaststättenbetrieb“ sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO).

3. Bauweise

Innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ festgesetzten Sondergebietes (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gaststättenbetrieb“ gilt eine abweichende Bauweise (a). Innerhalb dieser sind Gebäude mit einer Gebäudelänge von ≤ 65 m zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO).

HINWEISE

- (1) Im Fall von archäologischen Befunden im Plangebiet ist das Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries (Ofener Str.15, 26121 Oldenburg, Tel. Nr. 0441/799-2120, Fax Nr. 0441/799-2123, E-Mail: jana.Fries@nld.niedersachsen.de) unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

- (2) Mit Rechtswirkung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus – Erweiterung“ treten die bislang für das im Bebauungsplan Nr. 95 festgesetzte Sondergebiet (SO 1) geltende eingeschossige und offene Bauweise außer Kraft.
- (3) Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ für das Sondergebiet (SO 1) bleiben durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 unberührt.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ hat mit Begründung gemäß § 13 (2) S. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom nach § 13 (2) S. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ ist somit am rechtsverbindlich geworden.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 215 BauGB beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16-30
Telefax (0 44 02) 91 16-40*

.....
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



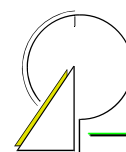
Bebauungsplan Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“, 1. Änderung

gem. § 13 BauGB

Begründung

Endfassung

26.08.2015



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.2	Städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange des Denkmalschutzes	4
5.0	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	5
5.1	Maß der baulichen Nutzung	5
5.2	Bauweise	5
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	5
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	6
7.1	Rechtsgrundlagen	6
7.2	Verfahrensübersicht	7
	Aufstellungsbeschluss	7
	Öffentliche Auslegung	7
	Satzungsbeschluss	7
	Bürgermeister	7
	Planverfasser	7

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 95 angesichts geänderter Entwicklungsvorstellungen für die Weiterentwicklung des Hotels Zum Zollhaus an der Kleibroker Straße geringfügig zu modifizieren. Zu diesem Zweck erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der ursprünglichen Planungsziele hierüber nicht berührt werden.

Mit dem Ursprungsplan wurden im Jahr 2013 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung und Optimierung der Hotelanlage geschaffen. Zur Realisierung von weiteren Einrichtungen für den Hotel- und Gaststättenbetrieb (u. a. Hotelzimmer, Veranstaltungsräume) und von Betriebsleiterwohnen auf einer westlich an den bestehenden Betrieb angrenzenden Fläche setzt der Ursprungsplan hier Sondergebiete (SO 1, SO 2) gem. § 11 BauNVO mit entsprechenden zweckgebundenen Nutzungen und einem an das städtebauliche Umfeld orientierten Maß der baulichen Nutzung fest. Die Schutzansprüche in Bezug auf den Gewerbe- und Verkehrslärm, im Hinblick auf die Geruchsimmissionssituation sowie weitere relevante Belange wurden im Rahmen der Ursprungsplanung berücksichtigt (vgl. Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 95).

Die nunmehr geplanten Modifizierungen des Ursprungsplanes ergeben sich aufgrund der zwischenzeitlich konkretisierten Entwurfsplanung für die im Sondergebiet (SO 1) vorgesehene Hotelerweiterung. Für das hier vorgesehene Hotelgebäude und die geplante Halle für kulturelle Veranstaltungen sieht diese einen in L-Formstellung zusammenhängenden Gebäudekomplex mit einer Gebäudefuge (Lobby-Bereich) zur optischen Trennung der beiden Baukörper vor. Im Rahmen einer Alternativenbetrachtung zeigt der Vorhabenträger auf, dass hierbei ein Ensemble aus zweigeschossiger Hotelbebauung und eingeschossiger Halle in Verbindung mit der möglichen Firsthöhe von 12 m ein sinnvollerer städtebauliches Gesamtbild ergibt, als dies mit der aktuell festgesetzten eingeschossigen Bauweise der Fall wäre. Zudem ergibt sich hierüber entsprechend den betrieblichen Zielen des Hotels die Möglichkeit, ein größeres Beherbergungsangebot zu schaffen. Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 wird die für das Sondergebiet (SO 1) ursprünglich festgesetzte eingeschossige Bauweise den betrieblichen Erfordernissen Rechnung tragend daher in eine zweigeschossige Bauweise geändert.

Aufgrund der in der Entwurfsplanung für den Gebäudekomplex eingeplanten Gebäudefuge kann des Weiteren die ursprünglich festgesetzte offene Bauweise mit einer zulässigen Gebäudelänge von bis zu 50 m nicht eingehalten werden. Aus städtebaulicher Sicht ist die Fuge zur optischen Trennung der Hotelanlage von der angrenzenden Eventhalle jedoch sinnvoll. Die für das Sondergebiet (SO 1) ursprünglich festgesetzte offene Bauweise (o) wird aufgrund dessen in eine abweichende Bauweise (a) geändert. Zur Vermeidung einer städtebaulich unverträglichen Verdichtung wird die mögliche Gebäudelänge dabei auf 65 m begrenzt.

Angesichts der im näheren Umfeld des Plangebiets bereits realisierten zweigeschossigen Gebäude und der vorgesehenen geringfügigen Abweichung gegenüber der bislang geltenden offenen Bauweise fügt sich das geplante Bauvorhaben künftig weiterhin verträglich in das vorherrschende Ortsbild mit aufgelockerten Bebauungsstrukturen ein. Eine städtebauliche Fehlentwicklung ist durch die kleinteilige Anpassung der ursprünglichen Planinhalte entsprechend nicht zu erwarten.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ für das Sondergebiet (SO 1) behalten durch die 1. Änderung des Ursprungsplanes weiterhin ihre Gültigkeit.

Aufgrund der Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird von der Durchführung der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts gem. § 13 (3) BauGB abgesehen. Über die geplante Änderung der zulässigen Geschossigkeit und Bauweise für künftige Bauvorhaben im Sondergebiet (SO 1) ergibt sich kein über das bestehende Maß hinaus möglicher Eingriff in den Landschafts- und Naturhaushalt. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ergibt sich somit nicht. Artenschutzrechtliche Belange sind ebenfalls nicht betroffen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ umfasst das im Bebauungsplan Nr. 95 festgesetzte Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gaststättenbetrieb“ (vgl. Abbildung).

Abbildung: Auszug aus dem Ursprungsplan Nr. 95



Quelle: Bebauungsplan Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus – Erweiterung“ mit den festgesetzten Sondergebieten SO 1 und SO 2, Gemeinde Rastede (Stand: Urschrift (2013))

2.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet - im Kreuzungsbereich der Kleibroker Straße und dem Logemanns Damm gelegen - unterliegt derzeit vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung (Maisacker). Ein Teilbereich im Südosten wird als Parkplatzfläche für die Gäste des gegenüberliegenden Hotels „Zum Zollhaus“ genutzt.

Östlich des Planungsraumes am Logemanns Damm befindet sich der bestehende Hotel- und Gaststättenbetrieb „Zum Zollhaus“ sowie Wohnstrukturen. Hieran grenzt eine Waldfläche an. Nördlich und nordwestlich des Plangebietes schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südöstlich befindet sich das denkmalgeschützte Areal einer

landwirtschaftlichen Hofstelle. Etwa 80 m südwestlich des Plangebietes liegen weitere Wohnnutzungen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen ist die Gemeinde Rastede als Mittelzentrum eingestuft. Für das Plangebiet werden keine konkreten Aussagen getroffen. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist entsprechend der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Für das Plangebiet selbst werden hiernach verschiedene Aussagen getroffen. Neben der Darstellung des Bereiches als Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts wird die Fläche überlagernd als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Raumbeanspruchende Planungen und Maßnahmen sind hier auf das notwendige Maß zu beschränken. Angesichts der städtebaulichen Vorprägung des Planungsraumes an der Kleibroker Straße werden die o. g. für das Gebiet geltenden raumordnerischen Grundsätze durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 95 einschließlich der vorliegenden 1. Änderung geplante kleinteilige Weiterentwicklung der vorhandenen Hotelanlage nur in geringfügigem Maße berührt.

Gemäß den weitergehenden Inhalten des RROP wird die Gemeinde Rastede aufgrund des bestehenden hohen Potentials für die Erholungs- und Freizeitnutzung ferner als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen. Das Plangebiet selbst befindet sich innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Erholung. Entlang des Plangebietes ist ein regional bedeutsamer Wanderweg ausgewiesen. Raumordnerische Zielsetzung ist es, den Fremdenverkehr in der Gemeinde Rastede grundsätzlich als integrierten Teil der regionalen Wirtschaft weiter zu entwickeln. Dazu ist gemäß dem RROP in erster Linie die qualitative und strukturelle Verbesserung und bedarfsgerechte Ergänzung des vorhandenen Angebotes, speziell im Bereich der Gastronomie und des Beherbergungsgewerbes zu betreiben. Die Erhaltung und Verbesserung des bestehenden Angebotes an Erholungsgebieten und Fremdenverkehrseinrichtungen haben dabei Vorrang vor der Entwicklung neuer Gebiete. Die vorliegende Bauleitplanung zur Weiterentwicklung eines hochwertigen Hotel- und Gaststättenbetriebes steht somit im Einklang mit den vorgenannten raumordnerischen Zielvorgaben.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten die Darstellungen der 53. Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahr 2013, über die seinerzeit parallel zum Bebauungsplan Nr. 95 die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Hotelareals geschaffen wurden. Entsprechend gilt für das Plangebiet die Darstellung als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gaststättenbetrieb“ gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 wird somit gem. § 8 (2) BauGB aus den Inhalten des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 gelten die Inhalte des seit 2013 rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“. Über die Festsetzung eines Sondergebietes (SO 1) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gaststättenbetrieb“ werden hierin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung des am Standort bereits ansässigen Hotel- und Gaststättenbetriebes „Zum Zollhaus“ geschaffen. Entsprechend den konkreten Entwicklungszielen des Hotelinhabers wird dabei u. a. ein zusätzliches Angebot an Hotelzimmern sowie eine Eventhalle für verschiedene kulturelle Veranstaltungen ermöglicht.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 werden die ursprünglichen Festsetzungen für das Sondergebiet (SO 1) zugunsten eines geringfügig höheren Ausnutzungsgrades in Bezug auf die Zahl der Vollgeschosse und Gebäudelänge entsprechend den aktuellen betrieblichen Erfordernissen des Hotel- und Gaststättenbetriebes angepasst. Mit Rechtswirkung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus – Erweiterung“ treten die bislang für das im Bebauungsplan Nr. 95 festgesetzte Sondergebiet (SO 1) geltende eingeschossige sowie offene Bauweise außer Kraft.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB zu berücksichtigen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird angesichts der geringfügigen Änderungen der Inhalte des Ursprungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden erfüllt. Aufgrund der geringen Planänderungen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange und Belange von Natur und Landschaft. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird gem. § 13 (3) BauGB abgesehen. Es wird ferner kein über das bestehende Maß hinaus möglicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche Belange sind ebenfalls nicht betroffen.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Fall von archäologischen Befunden im Plangebiet das Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries (Ofener Str.15, 26121 Oldenburg, Tel. Nr. 0441/799-2120, Fax Nr. 0441/799-2123, E-

Mail: jana.Fries@nld.niedersachsen.de) unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen ist.

5.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Planungsziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 95 an die aktuellen betrieblichen Erfordernisse des Hotels „Zum Zollhaus“ anzupassen. Aufgrund der zwischenzeitig vom Vorhabenträger konkretisierten Entwurfsplanung für die geplante Weiterentwicklung der Hotelanlage ist konkret eine kleinteilige Änderung der für das festgesetzte Sondergebiet (SO 1) bislang zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Bauweise vorgesehen.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Entwurfsplanung zur geplanten Hotelerweiterung sieht für das im Ursprungsplan festgesetzte Sondergebiet (SO 1) einen in L-Formstellung zusammenhängenden Gebäudekomplex aus Eventhalle und Hotelgebäude mit einer Gebäudefuge zur optischen Trennung der beiden Baukörper vor.

Das hierbei seitens des Vorhabenträgers favorisierte Ensemble aus zweigeschossiger Hotelbebauung und eingeschossiger Halle ergibt in Verbindung mit der möglichen Firsthöhe von 12 m im Vergleich zu einer eingeschossigen Hotelbebauung und Eventhalle ein städtebaulich sinnvolleres Gesamtbild. Ferner lässt sich hierüber ein größeres Beherbergungsangebot entsprechend den betrieblichen Entwicklungszielen des Hotels schaffen. Die für das Sondergebiet (SO 1) bislang geltende eingeschossige Bauweise wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung daher in eine zweigeschossige Bauweise geändert.

5.2 Bauweise

Aufgrund der eingeplanten, aus städtebaulicher Sicht sinnvollen Gebäudefuge zwischen dem Hotelgebäude und der Eventhalle wird die im Bebauungsplan Nr. 95 für das Sondergebiet (SO 1) festgesetzte offene Bauweise (o) mit einer zulässigen Gebäudelänge von bis zu 50 m leicht überschritten. Den aktuellen Entwicklungszielen des Vorhabenträgers Rechnung tragend wird im Rahmen dieser 1. Änderung des Ursprungsplanes daher für das (SO 1) eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Zur Vermeidung einer unverträglichen Verdichtung am Standort wird die zulässige Gebäudelänge dabei jedoch auf maximal 65 m begrenzt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Logemanns Damm.
- **ÖPNV**
Das Plangebiet ist nicht durch den ÖPNV erschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle mit Regionalbusanbindung "Rastede, Marktplatz" befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.500 m und liegt damit außerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird zentral über den Anschluss an das kommunale Leitungsnetz zur Kläranlage geregelt.
- **Wasserversorgung**
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung der vorhandenen Versorgungsleitungen durchzuführen ist, ist rechtzeitig mit dem zuständigen Versorgungsträger abzustimmen.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.
- **Oberflächenentwässerung**
Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wurde im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes Nr. 95 ein Oberflächenentwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Prante, Rastede erstellt. Hiernach ist innerhalb des Plangebietes eine Regenrückhaltung vorzusehen. Hierzu ist die Anlage einer privaten Teichanlage geplant. Ausgehend von der Teichanlage erfolgt eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers über das örtlich vorhandene Grabensystem und Regenwasserkanalnetz in den Vorfluter (Geestrandtief, Gewässer II. Ordnung) (vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 95).
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 gefasst.

Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 13 (2) S. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagespresse.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 95 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beige-fügt.

Rastede,

.....

Bürgermeister

Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40*

.....
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)

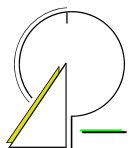
GEMEINDE RASTEDE Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 95 „Zum Zollhaus“, 1. Änderung

Beteiligungsverfahren
gem. § 13 (2) S. 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB
i.V.m. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB
(Vereinfachtes Verfahren)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

26.08.2015



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Avacon AG Prozesssteuerung – DGP
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter
2. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover
3. Gastransport Nord GmbH
Cloppenburger Straße 363
26133 Oldenburg
4. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
5. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg

Träger öffentlicher Belange

von folgender Stelle 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 + Service GmbH
Bavinkstraße 23
26789 Leer

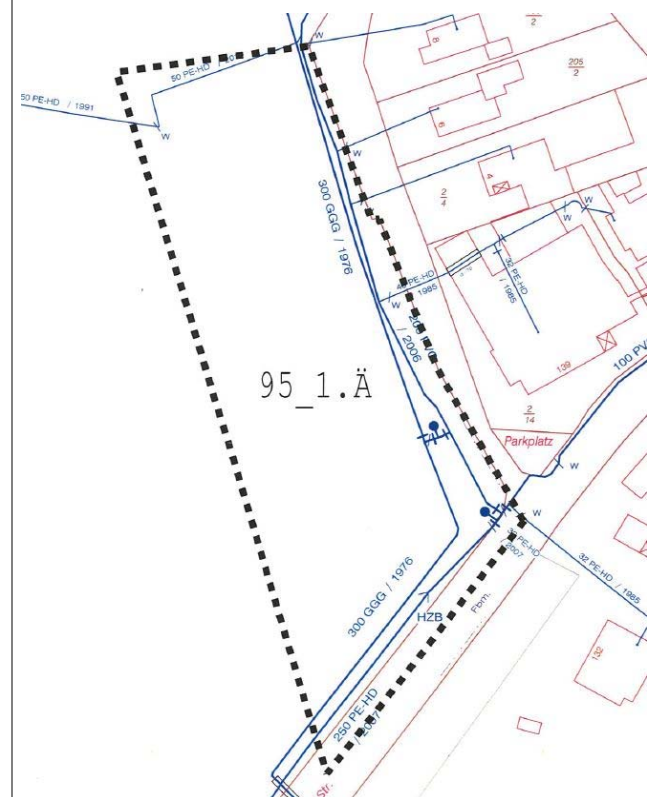
Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	
<p>Bauleitplanung; 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95 „Zum Zollhaus – Erweiterung“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB; Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Zu dieser Planung habe ich keine inhaltlichen Anregungen.</p> <p>Meine untere Denkmalschutzbehörde bittet um Aufnahme folgenden Hinweises in die Planunterlagen: „Im Fall von archäologischen Befunden ist das Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries (Ofener Str.15, 26121 Oldenburg, Tel. Nr. 0441/799-2120, Fax Nr. 0441/799-2123, E-Mail: jana.Fries@nld.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.“</p> <p>Meine Straßenverkehrsbehörde bittet darauf zu achten, dass ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen.</p> <p>In der Festsetzung Nr. 3 ist die nicht existente Rechtsgrundlage (§ 1 (9) Nr. 2 BauGB) redaktionell zu korrigieren (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB). Im Verfahrensmerk zur öffentlichen Auslegung sollten die aus zwei Sätzen bestehenden Rechtsgrundlagen wie folgt ergänzt werden: § 13 (2) S. 1 Nr. 2 BauGB; § 13 (2) S. 1 Nr. 3 BauGB. Auf dem Deckblatt zur Begründung ist die Überschrift noch um den Zusatz „1. Änderung“ zu ergänzen. Die letzte Zeile im Kapitel 4.1 der Begründung ist überflüssig und zu streichen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis zur Meldung von archäologischen Befunden wird in den Planunterlagen redaktionell ergänzt</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Ursprungsplan werden die Voraussetzungen für die Unterbringung einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen für den geplanten Hotel- und Gaststättenbetrieb geschaffen. Hiernach können diese innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren sowie innerhalb der an der Kleibroker Straße festgesetzten Stellplatzfläche realisiert werden. Der konkrete Nachweis wird seitens des Vorhabenträgers im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.</p> <p>Den Hinweisen wird gefolgt und die betreffenden Stellen in den Planunterlagen im Weiteren redaktionell berichtigt bzw. ergänzt.</p>

Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

Wir haben die Änderung des o. g. Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen. Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese 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 Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsanlagen gemäß DIN 1998 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. Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen 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.

Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Sondergebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass für die

Die Hinweise zu den im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungsanlagen des OOWV werden zur Kenntnis genommen. Diese wurden bereits im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplanes ausreichend berücksichtigt. Es wird in diesem Zusammenhang auf die entsprechenden Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 95 hingewiesen.



Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

<p>ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs- Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. 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, Telefon 04488 845211, in der Örtlichkeit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Heisfelder Straße 2 26789 Leer		
<p>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:</p> <p>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</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.: 2015/140**freigegeben am **10.09.2015****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Thoben, Dennis

Datum: 02.09.2015**Deckenprogramm 2016 und 2017****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	21.09.2015	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	12.10.2015	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Das Deckenprogramm für 2016 wird beschlossen. Die Vorschläge für 2017 werden zur Kenntnis genommen.

Sach- und Rechtslage:

Ausgehend von den Beratungen und Beschlüssen zum Straßenkataster für das Gemeindegebiet (Vorlage 2013/137) ist eine Bewertung der Straßenzustände vorgenommen worden. In der Anlage 1 sind die mit der höchsten Punktzahl (Endbewertung) versehenen Straßen aufgeführt, wobei entsprechend der gewählten „Benotung“ gilt: Je höher die Punktzahl desto dringender der Sanierungsbedarf.

Beim Deckenprogramm sind unter Berücksichtigung der oben genannten Kriterien die Straßen hinsichtlich ihrer technischen Notwendigkeit aufgelistet worden. Bei der Auswahl für das Deckenprogramm 2016 wurde auch berücksichtigt, dass insbesondere bei Innerortsstraßen auch nach Betrachtung des Zustandes des Schmutz- und Regenwassernetzes gegebenenfalls Ausbaumaßnahmen erforderlich werden. Eine eventuelle Instandsetzung und / oder Verbesserung der Böschungen wurde bei jeder Straße eingeschätzt und berücksichtigt.

Für Straßen, für die aufgrund ihres Zustandes keine Sanierungsempfehlung gegeben werden kann (insbesondere Moorstraßen), ist der Hinweis auf einen notwendigen Ausbau vermerkt. Dieses Ausbauprogramm ist nicht Gegenstand der vorgelegten Beratungsvorlage, sondern wird zu einem anderen Zeitpunkt vorgestellt. Dies hängt vor allem damit zusammen, dass hier eine erfolgreiche und nachhaltige Sanierung einen Umfang annehmen würde, der im Rahmen eines Deckenprogramms nicht zu realisieren wäre.

Die für 2016 im Deckenprogramm vorgesehenen Maßnahmen sind ebenso wie die voraussichtlichen Sanierungsmaßnahmen für 2017 in der Anlage 1 aufgeführt.

In der Anlage 2 ist ein Lageplan enthalten, welcher die jeweiligen Straßen bzw. Straßenabschnitte für die Deckenprogramme 2016 und 2017 aufzeigt.

Für 2016 und 2017 wurden jeweils rd. 500.000 Euro für dieses Programm vorgesehen. Zu den einzelnen Straßen wird in der Sitzung entsprechend vorgetragen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel sind für 2016 im Entwurf des Haushaltsplanes und für 2017 im Investitionsplan vorgesehen.

Anlagen:

- Anlage 1 - Maßnahmen im Deckenprogramm 2016 und 2017
- Anlage 2 - Lageplan der jeweiligen Straßen bzw. Straßenabschnitte vom Deckenprogramm 2016 und 2017

Maßnahmen im Deckenprogramm 2016 & 2017

Anlage 1 zu Vorlage 2015/140

Legende DOB: Doppelte Oberflächenbehandlung
 OB: Oberflächenbehandlung
 DSK: Dünne Asphaltdeckschichten in Kaltbauweise
 TD: Asphalttragdeckschicht
 DN: Asphaltdecke

Straße	Punkte	Durchführungszeitraum	Erforderliche Sanierungsmaßnahme	Geschätzte Kosten
Voßbarg	46,67	Ausbau ist in Planung	/	/
Bachstraße	46,46	Ausbau ist in Planung	/	/
Zum Roten Hahn	42,74	Instandsetzung durch die DB	/	/
Am Stratjebusch	42,63	Deckenprogramm 2016	Einbau einer TD. Einbau nach Fertigstellung des Sportplatzes.	94.000,00 €
Dwoweg	42,25	Moorstraßenausbauprogramm	/	/
An der Lemmelheide	42,00	Deckenprogramm 2016	Einbau einer DSK inkl. einer OB mit doppelter Abstreuerung.	8.500,00 €
Wemkenstraße	42,00	Deckenprogramm 2016	Einbau einer TD bis zur Gemeindegrenze.	35.000,00 €
Bekhauser Esch (Gepflasterter Bereich)	41,13	Deckenprogramm 2016	Klinker entfernen und Einbau einer TD.	98.000,00 €
Lammers Damm	40,95	/	Unverhältnismäßig hoher Aufwand.	/
Zur Windmühlenstraße	40,51	/	Nach Fertigstellung Baumaßnahme an der GS.	/
Feldbreite Zufahrt Schule inkl. Wendehammer	36,79	/	Ausbau in Verbindung mit Parkplatzumgestaltung.	/
Parkstraße	35,53	Deckenprogramm 2017	Einbau einer TD.	308.600,00 €
Blauer Baum	35,07	/	Straße ist ohne nennenswerte Einschränkungen befahrbar.	/
Alter Lehmdermoorweg	34,65	Moorstraßenausbauprogramm	/	/
Alter Lehmder Weg	34,56	Moorstraßenausbauprogramm	/	/
Am Palsterkiel	33,32	/	Straße ist ohne nennenswerte Einschränkungen befahrbar.	/
Mollberger Weg	33,21	Deckenprogramm 2016	Seitenraum wird mit 60 cm breiten Bankettplatten verbreitert und Einbau einer DSK.	84.400,00 €
Nethener Kirchweg	33,10	Deckenprogramm 2016	Einbau einer DSK inkl. einer OB mit doppelter Abstreuerung.	9.500,00 €
Stellmoorweg	32,90	Instandsetzung durch die DB	/	/
Zum Haltepunkt	32,20	/	Evtl. Umbau im Rahmen der Dorferneuerung.	/
Eggerkingsweg	31,50	/	Straße ist ohne nennenswerte Einschränkungen befahrbar.	/
Emsoldstraße	31,32	Deckenprogramm 2017	Einbau einer TD.	193.000,00 €
Hesterstraße	31,15	Deckenprogramm 2016	Einbau einer DSK	5.000,00 €
Köttersweg	31,15	Deckenprogramm 2016	Einbau einer TD. Einbau nach Fertigstellung des Sportplatzes.	52.000,00 €
Grüner Weg	31,00	Deckenprogramm 2016	Einbau einer TD auf die vorhandene Straße.	112.000,00 €
Hasenbült	31,10	/	Maßnahme wird auf 2018 verschoben. Sanierung zusammen mit dem Faulturm	/

Gesamtsumme Deckenprogramm 2016, inkl. MwSt. 498.400,00 €

Gesamtsumme Deckenprogramm 2017, inkl. MwSt. 501.600,00 €

Verfügbare Mittel, inkl. MwSt. 1.000.000,00 €

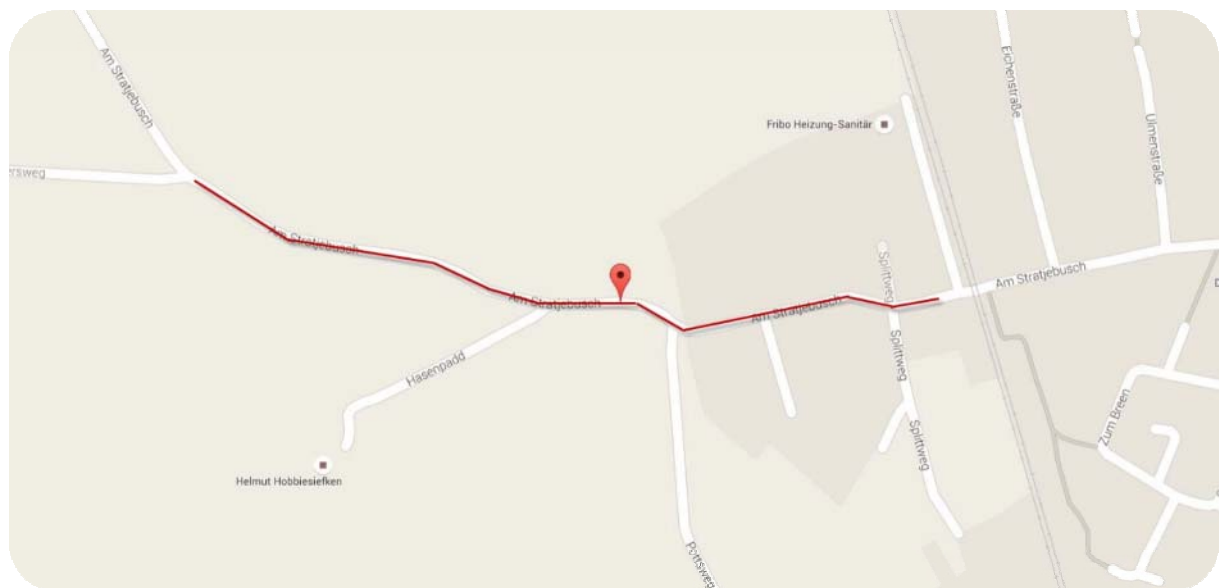
Lageplan der jeweiligen Straßen bzw. Straßenabschnitte vom Deckenprogramm 2016 und 2017

Legende

- DOB: Doppelte Oberflächenbehandlung
- OB: Oberflächenbehandlung
- DSK: Dünne Asphaltdeckschichten in Kaltbauweise
- TD: Asphalttragdeckschicht
- DN: Asphaltdecke

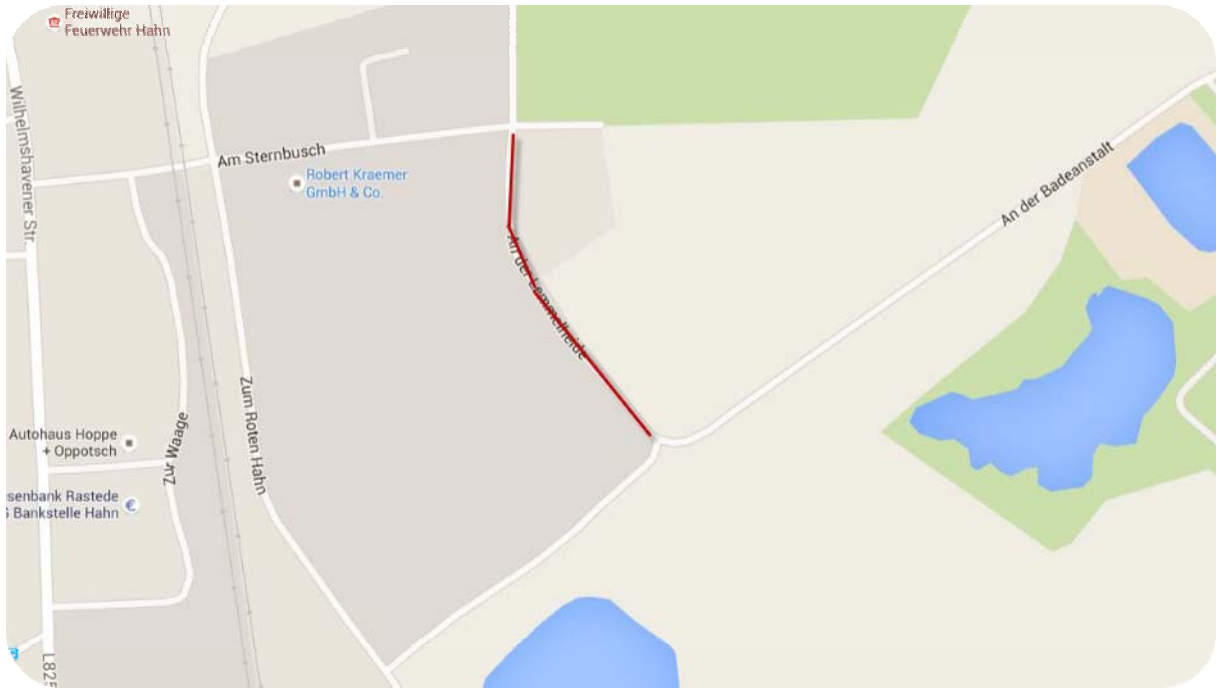
Am Stratjebusch (Deckenprogramm 2016)

Einbau einer TD. Einbau nach Fertigstellung des Sportplatzes.



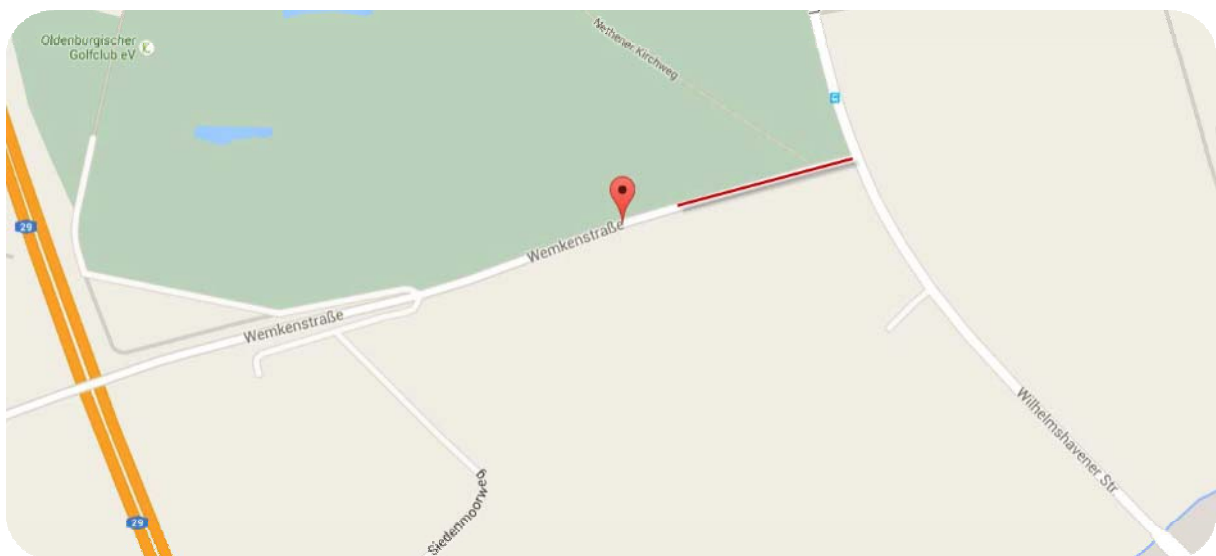
An der Lemmelheide (Deckenprogramm 2016)

Einbau einer DSK inkl. einer OB mit doppelter Abstreuerung.



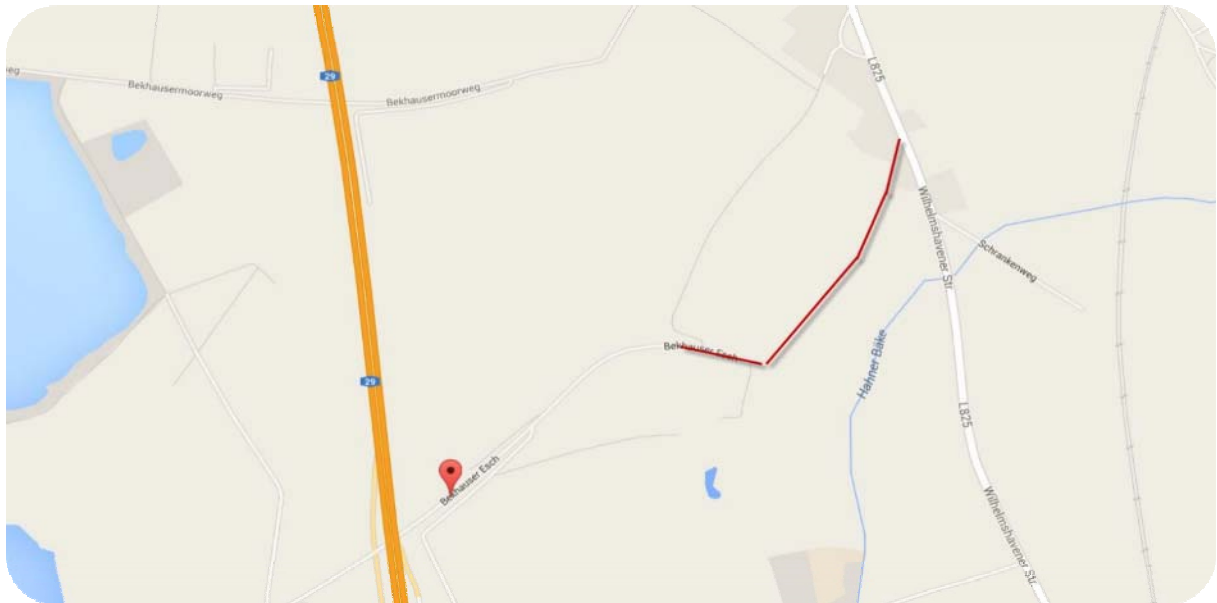
Wemkenstraße (Deckenprogramm 2016)

Einbau einer TD bis zur Gemeindegrenze.



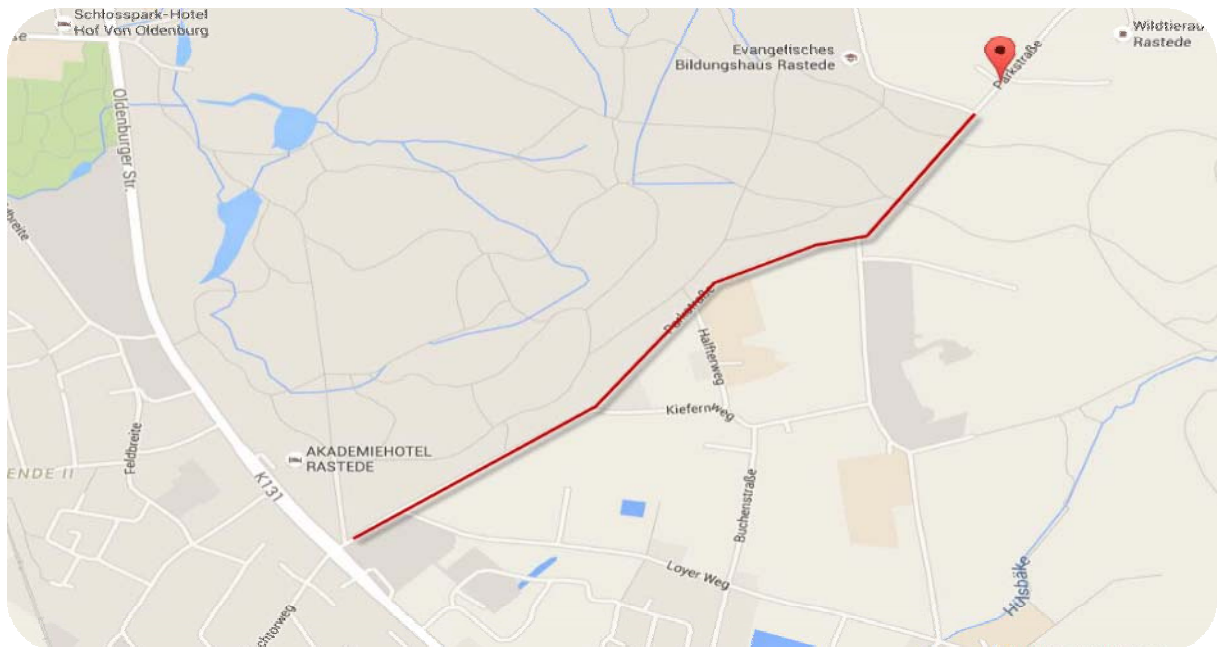
Bekhauser Esch (Deckenprogramm 2016)

Klinker entfernen und Einbau einer TD.



Parkstraße (Deckenprogramm 2017)

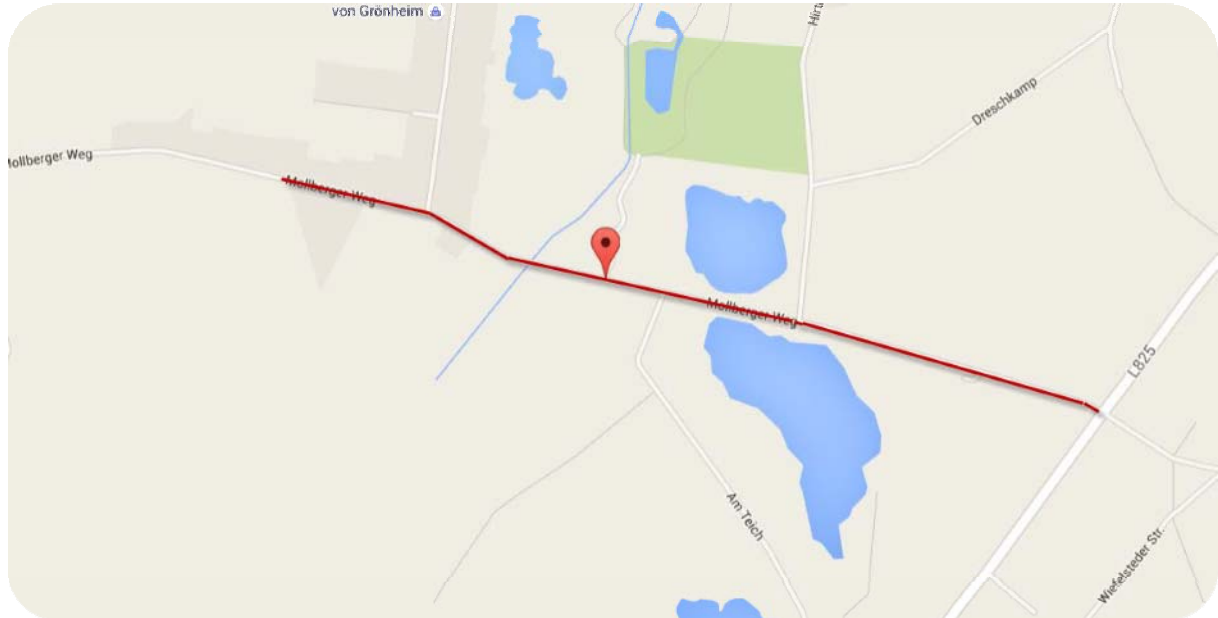
Einbau einer TD.



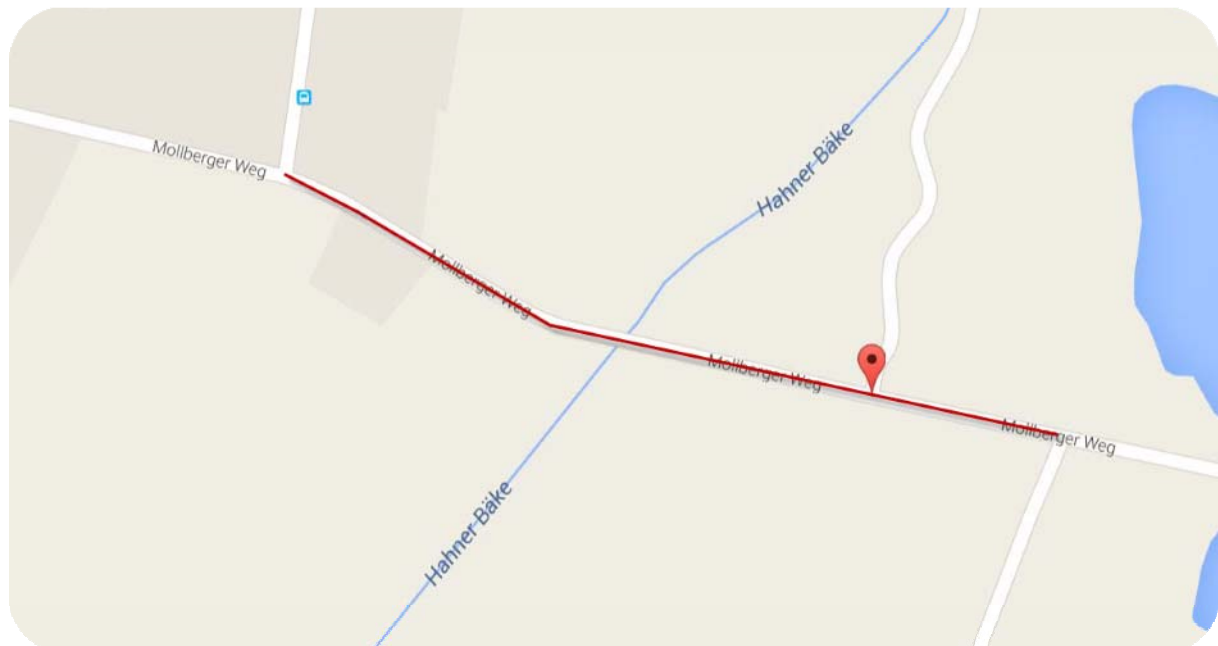
Mollberger Weg (Deckenprogramm 2016)

Seitenraum wird mit 60 cm breiten Bankettplatten verbreitert und Einbau einer DSK.

Bankettplatten

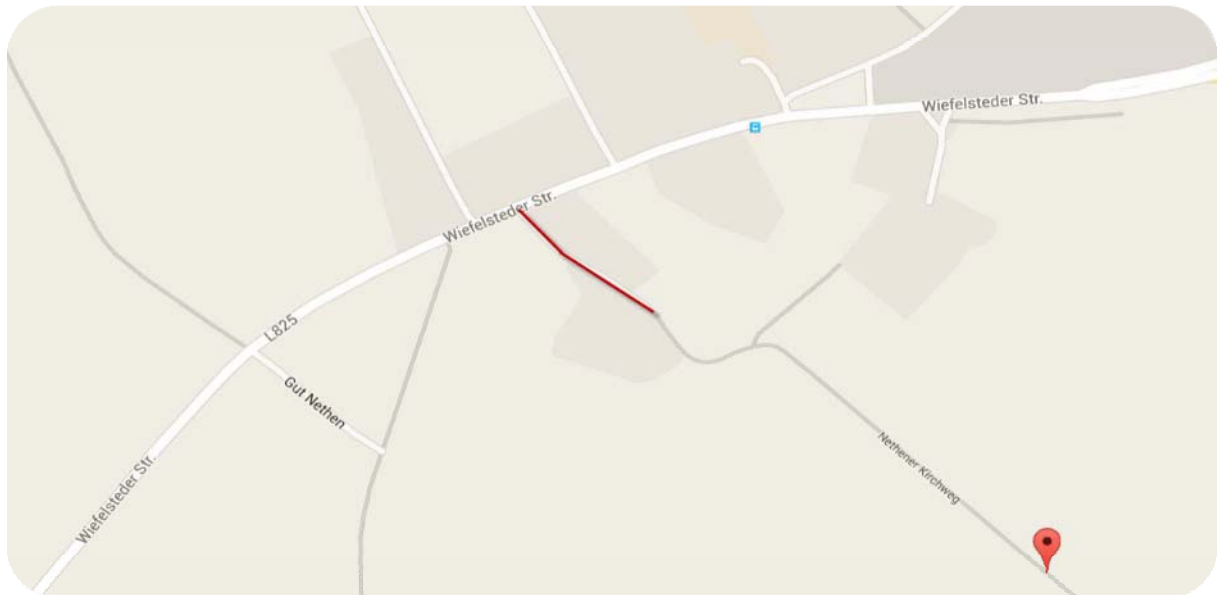


DSK



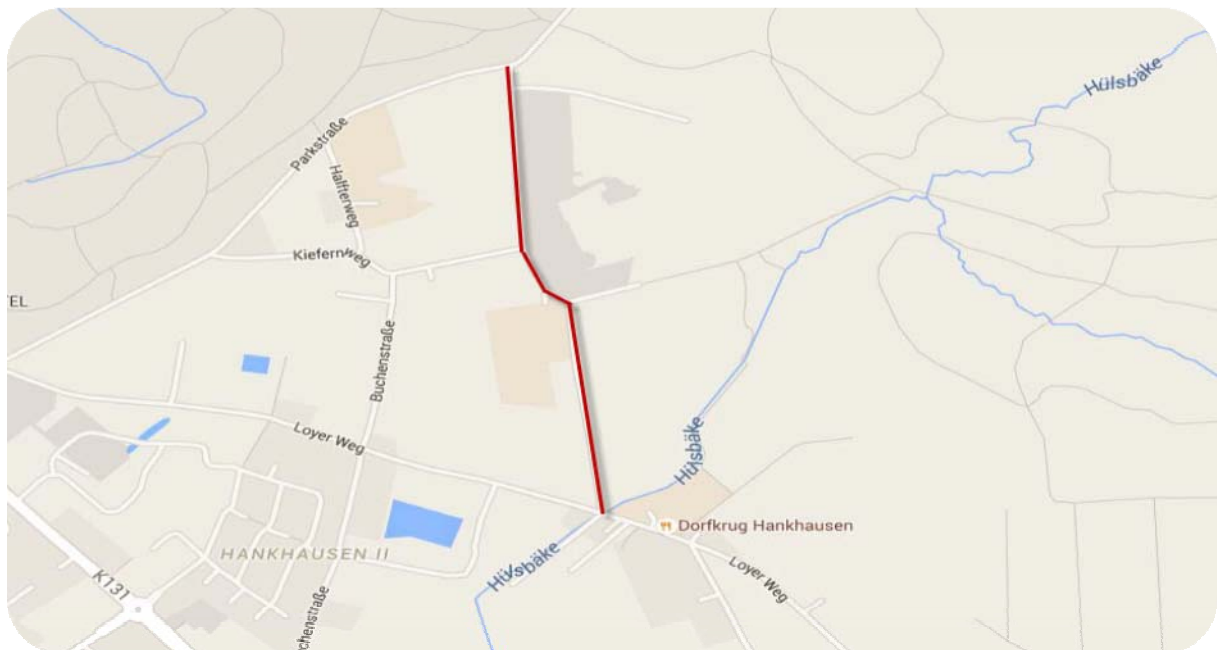
Nethener Kirchweg (Deckenprogramm 2016)

Einbau einer DSK inkl. einer OB mit doppelter Abstreifung.



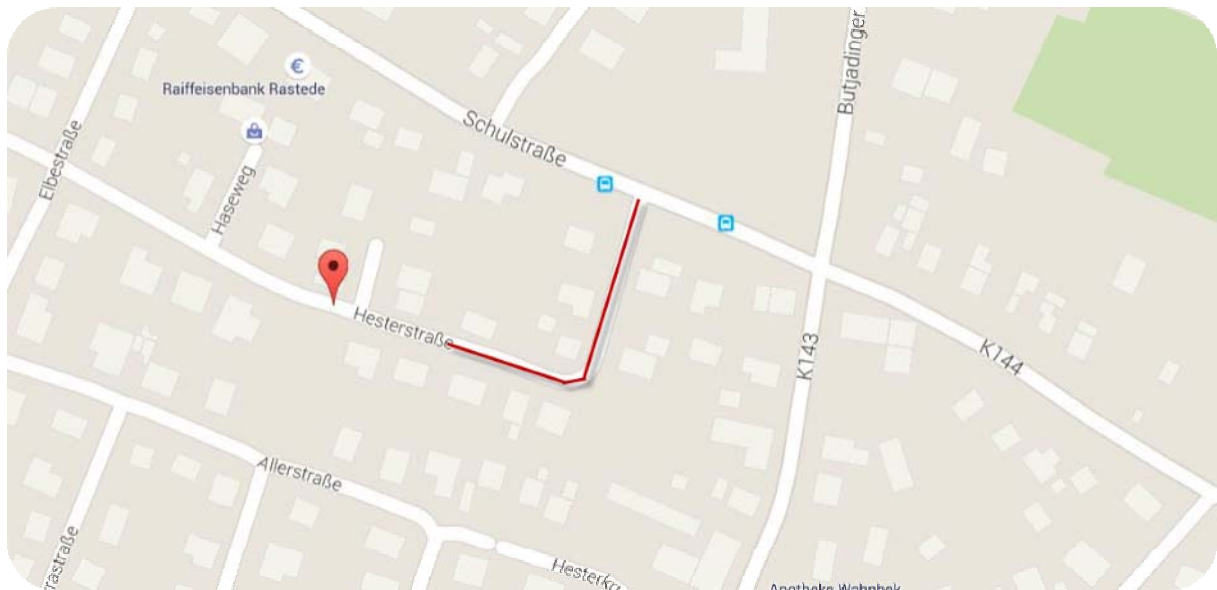
Emsoldstraße (Deckenprogramm 2017)

Einbau einer TD.



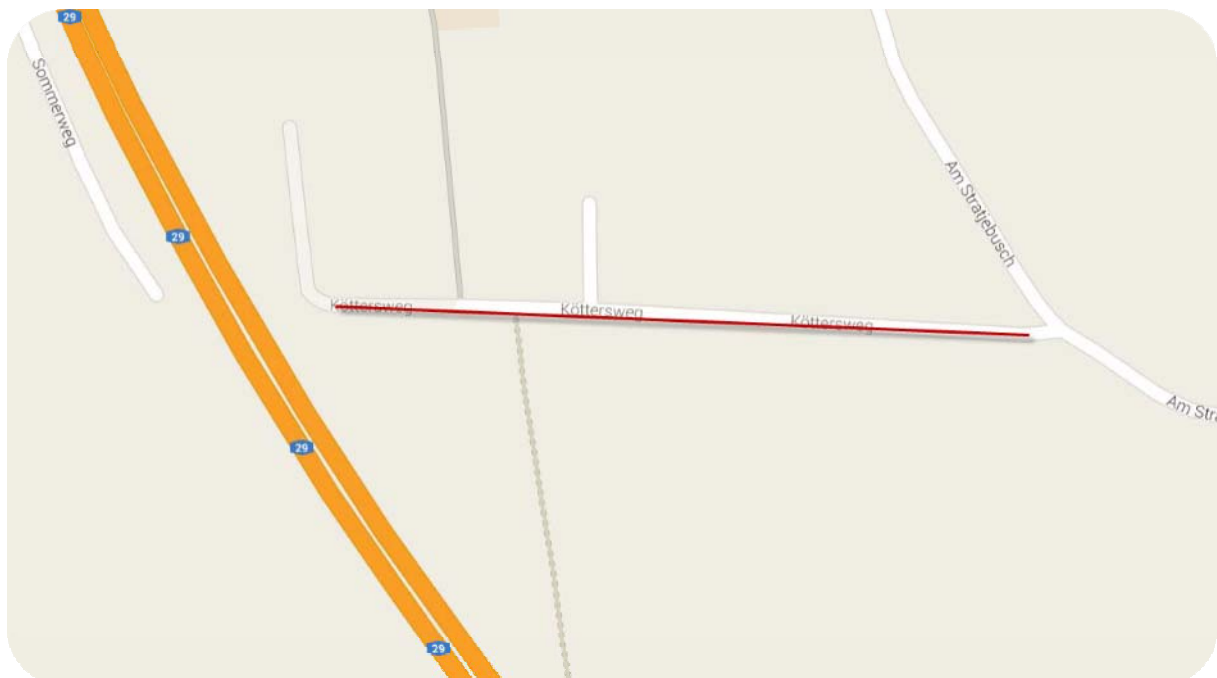
Hesterstraße (Deckenprogramm 2016)

Einbau einer DSK



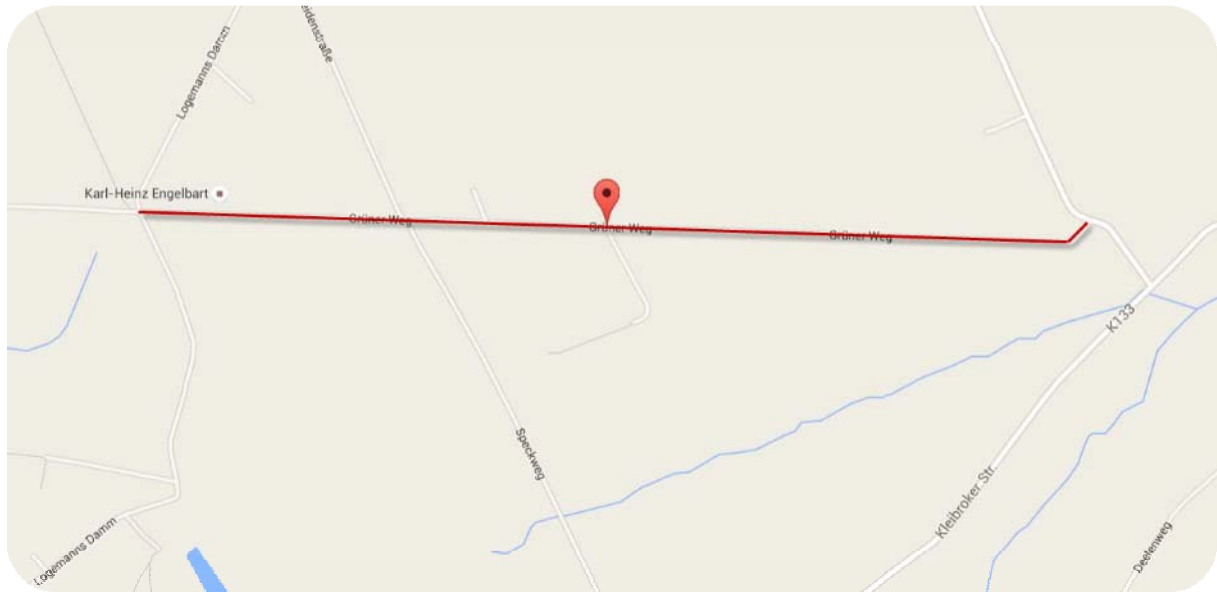
Köttersweg (Deckenprogramm 2016)

Einbau einer TD. Einbau nach Fertigstellung des Sportplatzes.



Grüner Weg (Deckenprogramm 2016)

Einbau einer TD auf die vorhandene Straße.



Mitteilungsvorlage

Vorlage-Nr.: 2015/141freigegeben am **09.09.2015****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 02.09.2015

Raumordnungsverfahren für die 380 kv-Leitung von Conneforde über Cloppenburg nach Merzen

Beratungsfolge:Status

Ö

Datum

21.09.2015

Gremium

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinde Rastede wurde hinsichtlich der Einleitung eines Raumordnungsverfahrens (ROV) für die Planung einer 380 kV-Leitung von Conneforde über Cloppenburg nach Merzen (Landkreis Osnabrück) beteiligt. Der Bedarf einer solchen Leitung ist sowohl im Netzentwicklungsplan 2013 als auch im Bundesbedarfsplangesetz bestätigt.

Für die Gemeinde Rastede ergibt sich jedoch keine Betroffenheit: Im Vorfeld des ROV wurde ein sogenanntes Trassenfindungsverfahren durchgeführt, in dem fünf potenziell geeignete Korridore auf ihre Raumwiderstände hin untersucht wurden.

Zwei dieser Korridore verlaufen durch die Gemeinde Rastede (s. Anlage 1, in weißen Punkten dargestellt). Diese beiden Korridore weisen jedoch im Vergleich zu den übrigen drei Korridoren deutliche Nachteile auf und sind nach der bereits durchgeführten überschlägigen Prüfung im Rahmen des Trassenfindungsverfahrens nicht vorzugswürdig, d. h. nicht geeignet. Somit werden im ROV nur noch die verbliebenen drei übrigen Korridore näher untersucht, die jedoch nicht über das Gemeindegebiet verlaufen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Übersicht Trassenkorridore.

Die Trassenvarianten sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Diese basiert auf der Karte 5 in der Anlage 1, in deren Legende die hinterlegten Raumwiderstandsklassen erläutert werden.

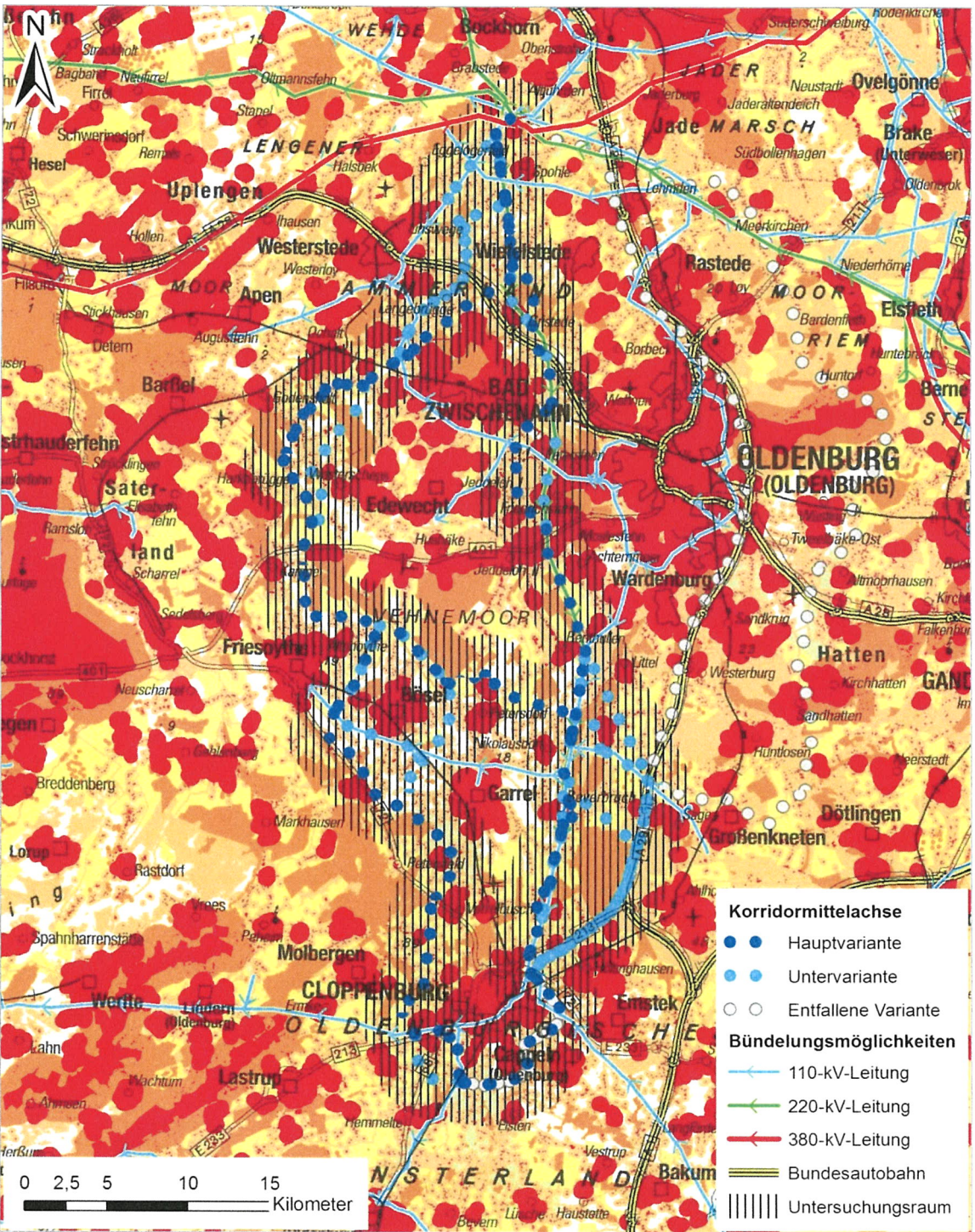


Abb. 6 Trassenkorridore und Untersuchungsraum für die Untersuchungen zur Raumordnungsverträglichkeit und Umweltverträglichkeit im Bereich der Maßnahme 51a

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2015/147**freigegeben am **09.09.2015****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Ammermann, Hans-Hermann

Datum: 03.09.2015**Notfall-Treffpunkte im Schloßpark - Antrag der SPD-Fraktion****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	21.09.2015	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	12.10.2015	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Ohne.

Sach- und Rechtslage:

Mit dem als Anlage 3 zu dieser Vorlage beigefügtem Schreiben beantragt die SPD-Fraktion die Einrichtung von Notfalltreffpunkten im Schloßpark Rastede.

Die Niedersächsischen Landesforsten haben solche Treffpunkte bereits eingerichtet. Nach Rücksprache mit einem Vertreter der Niedersächsischen Landesforsten sollen die Notfalltreffpunkte insbesondere den im Forst arbeitenden Personen dienen.

Bei entsprechendem Bedarf kann einer der Mitarbeiter beim Verletzten verbleiben und die andere Person an dem Treffpunkt die eintreffenden Rettungskräfte empfangen und zur Unfallstelle geleiten. Diese Notfalltreffpunkte sind nicht mit einem Beschilderungssystem für Parkwege zu verwechseln.

Diese Notfalltreffpunkte sind per GPS vermessen und können somit eindeutig auch von Ortsunkundigen gefunden werden. Die durchnummerierten Notfalltreffpunkte sind bei der Einsatzleitstelle bekannt und können somit über den Notruf „112“ identifiziert werden.

Im Ammerland sind durch die Niedersächsischen Landesforsten bereits mehrere Wälder mit solchen Notfalltreffpunkten ausgestattet worden. In der Anlage 1 ist der Standort der Gristeder Büsche und in der Anlage 2 ist der Standort der Mansholter Büsche dargestellt. Für den Schloßpark Rastede würde sich die Einrichtung eines Standortes anbieten.

Dieser sollte in Abstimmung mit den Rettungsdiensten und der Einsatzleitstelle abgestimmt und eingerichtet werden. Hierbei dürfte insbesondere die Erreichbarkeit des Treffpunktes mit möglichst allen Rettungsfahrzeugen eine besondere Rolle spielen.

Finanzielle Auswirkungen:

Zurzeit keine.

Anlagen:

Anlage 1 – Standort Gristeder Büsche

Anlage 2 – Standort Mansholter Büsche

Anlage 3 – Antrag der SPD-Fraktion vom 14.06.2015





SPD-Fraktion

im Rat der Gemeinde Rastede

Bürgermeister
Dieter von Essen
Sophienstraße 27

26180 Rastede

Rüdiger Kramer, Vorsitzender
Am Hankhauser Busch 32
26180 Rastede
Tel. 04402/8 11 65
mobil 0170-2380215
e-mail: ruedigerkramer@t-online.de

Rastede, 14.06.2015

Notfall-Treffpunktschilder im Schlosspark Rastede

Sehr geehrter Herr Bürgermeister von Essen,

den nachfolgenden Antrag übersenden wir mit der Bitte um Berücksichtigung:

„Die zuständigen Gremien mögen beschließen:

Die Gemeinde Rastede lässt im Rasteder Schlosspark sog. Notfall-Treffpunktschilder aufstellen.

Die ausgewählten Notfalltreffpunkte sind der zuständigen Rettungsleitstelle zu übermitteln.“

Begründung:

Mit dem Aufstellen von Notfall-Treffpunktschildern kann die schnelle Hilfe bei Unfällen und anderen schwerwiegenden Vorkommnissen im Schlosspark verbessert werden.

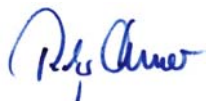
Auf den Schildern steht neben der bundesweiten Notrufnummer 112 eine kurze Bezeichnung für den jeweiligen Treffpunkt. Sollte jemand im Schlosspark dringend Hilfe benötigen, so kann er die Notrufnummer auf dem Handy anwählen und den Treffpunkt benennen. Damit wird garantiert, dass der Betroffene von den Rettungskräften schnell gefunden wird.

Die ausgewählten Notfalltreffpunkte sind der zuständigen Rettungsleitstelle zu übermitteln, damit ein zügiges Anfahren des Notfall-Treffpunktes durch Notarzt und Rettungsfahrzeug sichergestellt ist.

Der Feuerwehr, der Polizei und den Rettungssanitätern müssen die einzelnen Notfall-Treffpunkte und die Anfahrtswege ebenfalls bekannt gegeben werden.

Die Niedersächsischen Landesforsten haben dieses System entwickelt und die Treffpunkte bereits an über 2000 Stellen in Landeswäldern eingerichtet. Das System hat sich bewährt und dürfte auch für den Schlosspark Rastede durchaus sinnvoll sein. Insoweit sollte die Gemeinde Rastede sich mit den Nds. Landesforsten austauschen.

Mit freundlichen Grüßen



Rüdiger Kramer
Fraktionsvorsitzender