

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 104B „Nethener Weg / Feldrosenweg“

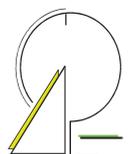
frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

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

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

07.07.2017



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover
2. Gascade Gastransport GmbH
Kölnische Straße 108-112
34119 Kassel
3. Avacon AG
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter
4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirkststelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
5. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
6. Gastransport Nord GmbH
Cloppenburger Straße 363
26133 Oldenburg
7. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Heisfelder Straße 2
26789 Leer
8. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
28122 Oldenburg
9. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Stilleweg 2
30655 Hannover

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede

2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Forstamt Weser-Ems
Geschäftsstelle Oldenburg
Gertrudenstraße 22
26121 Oldenburg

3. Oldenburg-Osfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

4. Deutsche Telekom Technik GmbH
Hannoversche Straße 6-8
49084 Osnabrück

5. Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen GmbH
Am Wall 165-167
28195 Bremen

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p><u>Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 B „Nethener Weg/Feldrosenweg“ (teilweise parallel zur 74. Änderung des Flächennutzungsplans)</u></p> <p>Unter dem Aspekt der aktuell verschärften Bauland- und Wohnraumsituation im Ammerland ist diese Planung im Grundzentrum Hahn-Lehmden begrüßenswert.</p> <p>Das städtebauliche Erfordernis dieser Planung ist somit plausibel. Allerdings ist zur Auseinandersetzung mit dem aus § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB sowie § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB resultierenden Planungsauftrag (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen) die Begründung noch um diese Rechtsgrundlagen anzureichern.</p> <p>Ich vermissen eine Darstellung des Flurstücks 218/20 der Flur 18, Gemarkung Rastede, das mit dieser verbindlichen Bauleitplanung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, als Wohnbaufläche sowohl im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede als auch in der im teilweise parallelen Verfahren befindlichen 74. Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Meine untere Naturschutzbehörde bittet zum Kompensationsnachweis um Übersendung einer aktuellen Übersicht über den Flächenpool der Gemeinde.</p> <p>Die Oberflächenentwässerung ist noch nachzuweisen. Hierfür ist ein Grobkonzept mit den bestehenden und den zukünftig vorgesehenen Entwässerungseinrichtungen bei meiner unteren Wasserbehörde einzureichen. Aus den Unterlagen muss erkennbar sein, dass die Erschließung des Plangebietes sichergestellt wird.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Ammerland wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planunterlagen werden um Aussagen zur Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich und als Wald genutzter Flächen ergänzt.</p> <p>Der Änderung wird gefolgt. Der Geltungsbereich der 74. Flächennutzungsplanänderung wird angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine aktuelle Übersicht über den Flächenpool der Gemeinde Rastede wird der unteren Naturschutzbehörde Ammerland zur Verfügung gestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist den Belangen der Wasserwirtschaft, in diesem Fall der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung, Rechnung zu tragen. Die Regenwasserkanalisation für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 104 B kann an die vorhandene Regenwasserkanalisation des angrenzenden Bebauungsgebietes Nr. 78 angeschlossen werden. Die Abflüsse werden über das vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) „Ostermoor“ gedrosselt an den</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Im Kapitel 3.1 der Begründung - Landesraumordnungsprogramm - sollte ergänzt werden, dass die Änderung der LROP-Verordnung Ende Januar 2017 vom Kabinett beschlossen wurde. Diese ist zwar noch nicht in Kraft getreten, die Ziele und Grundsätze der LROP-Verordnung entfalten aber bereits jetzt Bindungswirkung, sodass die Erwähnung im Kapitel 3.1 nach Ansicht meiner unteren Landesplanungsbehörde geboten erscheint.</p> <p>Darüber hinaus sollte die Nummer dieses in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans in diesem Kapitel korrigiert werden (104 B anstatt 104).</p> <p>Meine untere Bauaufsichtsbehörde regt an, einen Hinweis in die Planzeichnung aufzunehmen, wo die Bezugshöhen anzufordern bzw. einzusehen sind, die für den Nachweis über die Einhaltung der textlichen Festsetzung Nr. 4 maßgeblich sind.</p> <p>§ 9 BauGB, der durch die BauNVO ergänzt wird, gibt dem Plangeber den Katalog der zulässigen Festsetzungsmöglichkeiten bindend vor. An diesen numerus clausus der planerischen Festsetzungsmöglichkeiten ist der Plangeber gebunden; er hat kein "Festsetzungsfindungsrecht". Vor diesem Hintergrund rege ich an darzulegen, auf welcher Grundlage die textliche Festsetzung Nr. 11 beruht, oder einen entsprechenden Hinweis auf dem Plandokument zu erteilen.</p> <p>Ich empfehle, die Planzeichenerklärung um das bekannte und übliche Planzeichen "überbaubare Fläche/nicht überbaubare Fläche" zu ergänzen, um vorsorglich dem möglichen Eindruck entgegenzuwirken, dass der zeichnerisch in weiß festgesetzte Bauteppich von der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (rot mittel) ausgespart sein könnte.</p>	<p>Hahner Graben abgegeben. Das Regenrückhaltebecken wurde auf den Anschluss der Erschließungsflächen des Bebauungsplanes Nr. 78 und des Bebauungsplangebietes Nr. 104 A und Nr. 104 B ausgelegt. Die Bemessung des Beckens erfolgte im November 2004. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 A wurde das RRB im Juli 2014 erneut hydraulisch nachgewiesen. Das Becken ist mit dem Anschluss des Neubaugebietes (Bebauungsplan Nr. 104 B) hydraulisch ausgelastet. Ein entsprechender wasserrechtlicher Antrag wird bei der unteren Wasserbehörde eingereicht.</p> <p>Den Anregungen wird gefolgt. Die Änderung der LROP-Verordnung wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine redaktionelle Berichtigung.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis wird in der Planzeichnung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden redaktionell überarbeitet.</p> <p>Den Anregungen wird gefolgt. Die Planzeichenerklärung wird redaktionell überarbeitet.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Laut Ziffer 6.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung werden Straßenbegrenzungslinien zeichnerisch in grün anstatt in schwarz festgesetzt. Ich empfehle eine Überprüfung der zeichnerischen Festsetzung - wie schon in der Planzeichenerklärung angedeutet.</p> <p>Die erste Planzeichenerklärung unter Nr. 7 (Sonstige Planzeichen) beinhaltet eine Rechtsgrundlage auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Rechtsgrundlage auf Ebene dieser verbindlichen Bauleitplanung lautet § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB. Ich rege eine entsprechende Korrektur an.</p> <p>Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Novellierung der DIN 4109 im Juli 2016 regt meine untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - an, die textliche Festsetzung Nr. 7 anzupassen, da die Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile nun nicht mehr in den Tabellen 9 und 10, sondern in der Tabelle 7 niedergeschrieben sind. Ein Hinweis auf die anzuwendende Fassung der Norm ist ratsam.</p> <p>Mein Gesundheitsamt regt an, auch eine Festsetzung zum Schutz von Außenwohnbereichen dahingehend zu treffen, dass Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone nur an den zur Lärmquelle abgewandten Gebäude-seiten angeordnet werden dürfen, oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge Verkehrslärm abgeschirmt werden müssen (siehe diesbezüglich auch Kapitel 5 der Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens vom 09.09.2015).</p> <p>Ich empfehle, den Verfahrensvermerk zur öffentlichen Auslegung hinsichtlich der Organzuständigkeit (Rat oder Verwaltungsausschuss?) in eigener planerischer Verantwortung zu überprüfen.</p>	<p>Den Anregungen wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden überarbeitet.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 B treten tagsüber Überschreitungen des Orientierungswerts von maximal 2,3 dB auf. „Da auch in Mischgebieten mit Beurteilungspegeln von bis zu 60 dB(A) nach gängiger Rechtsprechung gesunde Wohnverhältnisse tagsüber noch gewährleistet sind, können im Rahmen der Abwägung die festgestellten Überschreitungen des hier maßgeblichen Orientierungswerts von 55 dB(A) im Außenwohnbereich als hinnehmbar eingestuft werden. In der Regel werden Außenwohnbereiche auf der Südseite der Gebäude angeordnet. Dadurch wird im vorliegenden Fall ein Teil der am stärksten einwirkenden Geräusche der A 29 durch das betreffende Wohngebäude abgeschirmt. Durch diese Teilabschirmung können Pegelminderungen von bis zu 3 dB auftreten, sodass tagsüber im Außenwohnbereich eine Einhaltung des Orientierungswerts von 55 dB(A) festgestellt werden kann.“ (siehe Kapitel 5 der Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens vom 09.09.2015).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensvermerke werden entsprechend geändert.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Auch Kapitel 8.2.1 der Begründung sollte hinsichtlich der Organzuständigkeit (Rat oder Verwaltungsausschuss?) sowie hinsichtlich der ortsüblichen Bekanntmachung (Oldenburgische Volkszeitung?) in eigener planerischer Verantwortung überprüft werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensvermerke werden entsprechend geändert.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Geschäftsstelle Oldenburg Forstamt Weser-Ems Gertrudenstraße 22 26121 Oldenburg</p>	
<p>Gegen die Planungen in vorliegender Form bestehen keine Bedenken.</p> <p>Der vorhandene Waldbestand (ca. 1,30 Hektar) soll in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.</p> <p>Gemäß den vorliegenden Waldgutachten wird die Ausgleichsfläche 1,30 bis 1,56 Hektar betragen.</p> <p>Für eine fachgerechte Aufforstung der Ausgleichsfläche (Standortkartierung, Holzartenwahl, Anlage der Fläche) sollte das Forstamt Weser-Ems, Geschäftsstelle Oldenburg in Oldenburg beteiligt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der vorhandene Waldbestand wird in einem Kompensationsverhältnis von 1,1 ersetzt, so dass eine tatsächliche Fläche von rd. 1,45 ha wieder neu anzupflanzen ist. Hierauf wurde bereits im vorliegenden Umweltbericht hingewiesen.</p> <p>Die umzusetzenden flächigen Gehölzanpflanzungen wurden bereits vorgenommen. Diese Bepflanzungen wurden im Vorfeld mit der Landwirtschaftskammer / Forstamt abgestimmt.</p>
<p>Oldenburg-Osfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung ange-</p>	<p>Die Stellungnahme des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes wird zur Kenntnis genommen. Im Bereich des bereits bebauten Grundstücks befinden sich Hausanschlussleitungen, die im Zuge der weiteren Ausführungsplanung beachtet werden. Die weiteren Leitungen befinden sich im Straßenraum der öffentlichen Verkehrsflächen (Nethener Weg) und werden durch die Planung nicht berührt.</p> <p>Die weiteren nachstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>geschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz) 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.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. 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. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 845211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Straße 6-8 49084 Osnabrück</p>	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	<p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen. Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Weiteren berücksichtigt.</p>
<p>Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen GmbH Am Wall 165-167 28195 Bremen</p>	
<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>Wir begrüßen, dass Aussagen zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr aufgenommen wurden.</p> <p>Das Planungsgebiet ist in der Arbeitshilfe „ÖPNV-orientierte Siedlungsentwicklung des Landkreises Ammerland“ als potentielle Fläche zur Siedlungsentwicklung zu finden.</p> <p>Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.</p>	<p>Die Stellungnahme des Verkehrsverbundes Bremen / Niedersachsen GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.</p>

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Bürger 1:	
<p>Zu dem Bebauungsplan Nr. 104B „Nethener Weg/Feldrosenweg“ habe ich eine Bitte. Der Entwässerungsgraben, der auf einer Länge von ca. 40m, parallel zur Wallhecke und einem unbefestigten Fuß- und Radweg, östlich des Pangebietes verläuft, sollte verrohrt werden.</p> <p><u>Begründung:</u> Bei Starkregen kommt es immer wieder zu Überschwemmungen, da Unrat, Laub und Astwerk den Regenwasserkanal verstopfen und das Wasser dann bis zu 50cm hoch auf der Straße vor meinem Haus steht. Obwohl der Graben bisher regelmäßig vom Bauhof gereinigt wurde, konnte das Verstopfen der Kanalisation bisher nicht verhindert werden.</p> <p>Ich hoffe, dass diese relativ kleine Maßnahme im Rahmen der Erschließung des neuen Baugebietes mit vorgesehen wird.</p>	<p>Die Stellungnahme von Bürger 1 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der genannte Entwässerungsgraben befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 B und ist somit nicht Regelungsinhalt dieses. Östlich der festgesetzten Wallhecke sind keine Maßnahmen zur Erschließung des vorliegenden Plangebiets erforderlich.</p>
Bürger 2:	
<p>Hiermit möchten wir folgende Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 104 B abgeben. Grundsätzlich begrüßen wir die geplanten Baumaßnahmen zur Fertigstellung des Feldrosenweges, damit die letzten Arbeiten an den Straßen Feldrosenweg sowie Ligusterweg (wie endgültiger Fahrbahnbelag oder Anschluss des Fahrbahnbelages an die Grundstücksgrenzen) bald getätigt werden können. Allerdings sehen wir einige Probleme, die man im Vorfeld noch einmal überdenken sollte. Diese sind im Folgenden erläutert.</p> <p><u>Traufhöhe</u> Wir sehen die Festsetzung der Traufhöhe des Bebauungsplanes Nr. 104 B als problematisch an. Es wurde von der Gemeinde angemerkt, dass dieser Bebauungsplan mit den umliegenden Bebauungsplänen harmonisiert ist. Im Bebauungsplan 104 B ist eine Traufhöhe von 4,50 m angegeben, wogegen in den angrenzenden Wohngebieten (Bebauungspläne 78 B, 78 A, 104 A und 43) eine Traufhöhe von nur 4,00 m ausgewiesen war.</p> <p>Zudem gab es für uns noch die Beschränkung, dass die Höhe des Erdgeschosssockels 0,3 m über Straßenkante nicht überschreiten darf, um Höhenunterschiede der Grundstücke zu vermeiden (§6 im Kaufvertrag). Die</p>	<p>Die Stellungnahme von den Bürgern 2 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Für die Anpassung der Traufhöhe an die benachbarten Bebauungspläne wird die Traufhöhe von 4,50 m auf 4,00 m reduziert.</p> <p>Zur Vermeidung von Höhenunterschieden erfolgt zum Eingang des Bauantrages eine Einweisung der maximalen Höhe der Oberkante des Fertigfuß-</p>

<p>Festsetzung der Traufhöhe von 4,00 m machte es uns nicht möglich, diese 0.30 m auszunutzen. Ein Traufhöhenunterschied von 0,5 m könnte relevant im Bezug auf die jetzt schon vorhandenen Höhenunterschiede sein, was im nächsten Punkt erläutert wird.</p> <p><u>Höhenunterschiede Baugebiet 78B</u> Unser Grundstück liegt, bezogen auf das neue Baugebiet Nr. 104 B, relativ niedrig. Hinzu kommt, dass Teile des Baugebietes Ostermoor II (Bereich Erlenwaldstück), auch der Teil, auf dem unser Haus steht, tiefgründige anmoorige Humusschichten aufweisen mit hohen Grundwasserständen (im Herbst ca. 1 m), die uns bereits schon jetzt Probleme bereiten. Darüber hinaus wurde die Beschränkung der Höhendifferenz zwischen Erdgeschosssockel und Straßenkante auf 0.3 m in Einzelfällen großzügig ausgelegt, so dass es schon jetzt zu nicht unbedeutenden Höhenunterschieden zwischen den Grundstücken kommt (siehe Bilder).</p> <p>Wenn einerseits die neuen Nachbargrundstücke schon deutlich höher liegen (s. nächsten Punkt) und andererseits sich die neuen Bauherren an die bereits vorliegenden Höhen an - passen, würde dies zu erheblichen Nachteilen für die Bewohner der tiefgelegenen Grundstücke führen. Eine Traufhöhe von 4,50 m würde diese Höhenunterschiede begünstigen, da so ein größerer Spielraum bezüglich der Höhe der Bodenplatte und damit auch der Aufschüttung des Grundstückes gegeben ist.</p> <p><u>Unterschiedliche Straßenniveaus Feldrosenweg / Planstraße</u> Unsere benachbarten Grundstücke A und B (s. Anlage) haben zwei unterschiedliche Höhenbezugspunkte. Grundstück A soll mit einer relativen langen Auffahrt an die Planstraße angeschlossen werden, wogegen Grundstück B an den Feldrosenweg angeschlossen werden soll. Die Straßenpläne mit den Höhenangaben liegen uns nicht vor, aber die Höhendifferenz zwischen dem Gelände der Planstraße und dem Feldrosenweg ist deutlich sichtbar. Unter der Berücksichtigung der bereits vorliegenden Höhenunterschiede in Baugebiete 78 B, werden sowohl unser Grundstück als auch das Grundstück Ligusterweg 20 sowie das Grundstück B in eine Senklage positioniert, da durch die lange Auffahrt zu Grundstück A und der damit verbundenen Versetzung des Straßenniveaus der Planstraße in Richtung Feldrosenweg das Gelände deutlich angehoben wird. Mit Hinblick auf die erläuterten Grundwasserstände sollte überlegt werden, wie man diese Situation vermeiden kann oder ob es ratsam wäre, durch eine Änderung der Grundstücksaufteilung dieses Problem zu entschärfen. Erfolgt z.B. die</p>	<p>bodens im Erdgeschoss unter Berücksichtigung des bestehenden Geländes durch die Gemeinde Rastede. Für jedes Grundstück wird eine individuelle Höhe festgesetzt und somit ein möglichst verträgliches Grundstücksniveau gegenüber der angrenzenden Bebauung gesichert.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die oben genannten Punkte verwiesen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im städtebaulichen Konzept und der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 104 B sind lediglich Parzellierungsvorschläge enthalten. Eine endgültige Aufteilung der Grundstücke erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.</p>
--	---

<p>Zufahrt zu Grundstück A über den Feldrosenweg, müssten sich die Bauherren an dem deutlich niedrigeren Straßenniveau des Feldrosenweges orientieren, so dass eine zu starke Aufschüttung des Grundstücks vermieden wird; jedoch hätte die lange Auffahrt trotzdem ein natürliches Gefälle in Richtung Straße.</p> <p><u>Zusammenfassung</u> Zusammengefasst möchten wir Sie darum bitten, die Situation der Grundstücke Ligusterweg 18 und 20 sowie der Grundstücke A und B noch einmal zu betrachten und über geeignete Maßnahmen nachzudenken, die Höhenniveaus der einzelnen Grundstücke anzugleichen, um damit schon im Vorfeld unnötigen Grundwasserproblematiken und Nachbarschaftskonflikten vorzubeugen. Desweiteren plädieren wir dafür, die Traufhöhe von 4,50 m zu überdenken und die angesprochene Beschränkung der Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschosssockels ≤ 30 cm über Straßenkante auch in den Bebauungsplan Nr. 104 B bzw. in den Kaufvertrag aufzunehmen und diese auch zu überprüfen.</p> <p>Falls Ihnen unsere Erläuterungen unklar sind oder Sie noch ergänzenden Fragen haben, können Sie uns gerne kontaktieren.</p> <p>Anlagen, s. Anhang als PDF</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die oben genannten Punkte verwiesen.</p>
<p>Bürger 3:</p>		
<p>Gerne möchte ich die Gelegenheit nutzen eine Stellungnahme zu der Bauleitplanung gemäß BPlan 104B abzugeben.</p> <p>Im beplanten Gebiet befindet sich eine Geländekante (rote Linie Abb. 1). Diese stellt einen sehr scharfen Höhenversatz von ca. 1 m gegenüber der bestehenden Bebauung dar.</p>		<p>Die Stellungnahme von Bürger 3 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Abbildung 1

Das wird dazu führen dass die neuen Häuser und Grundstücke z.T. deutlich höher liegen als der Bestand.

Insbesondere, wenn ein eventuelles Grundstück gemäß Nr. 1, Abb.1 über die Planstraße Richtung Nordost angeschlossen wird und somit diese Straße als Höhenreferenz dient, wird es voraussichtlich zu Geländeaufschüttungen kommen, die eine Belastung für die bestehenden Anwohner darstellen.

Die tiefer liegenden Grundstücke werden massive Probleme mit Staunässe bekommen, da das Baugebiet Am Ostermoor 2 (B-Plan 78B) ohnehin abschüssig Richtung Nethener Weg liegt.

<p>Weiterhin wird es daraufhin erfahrungsgemäß zu weiteren Aufschüttungen auf den Grundstücken, die auf der Abbildung zwischen den beiden neuen Planstraßen liegen, kommen. Keiner möchte freiwillig tiefer als die Nachbargrundstücke liegen. Wie dies zu höhenmäßigen „Angleichungen“ führt, kann man exemplarisch an der aktuellen Bebauung im Ligusterweg sehen.</p> <p>Ich möchte daher nachdrücklich um Folgendes bitten:</p> <p>1) Die dargestellten Grundstücke zwischen den beiden neuen Planstraßen sollten, wo immer möglich, aus Richtung Südwest erschlossen werden.</p> <p>2) Wie auch in den Kaufverträgen des bestehenden Baugebiets (B-Plan 78B) sollte es für das neue Baugebiet (B-Plan 104B) eine Höhebegrenzung von 0,3 m Fertigfußboden über Straßenniveau geben. Die Einhaltung dieser Begrenzung muss zwingend überwacht werden, Ausnahmen sollten nicht erteilt werden.</p> <p>Weiterhin ist es nicht schlüssig, warum der neue B-Plan 104B mit 4,50 m eine höhere Traufhöhe vorsieht als die umliegende Bebauung mit 4,00 m. Insbesondere vor dem Hintergrund des ohnehin höher liegenden Geländes, schlage ich deshalb vor:</p> <p>3) Die Traufhöhe des Baugebiets B-Plan 104B sollte an die umliegende Bebauung angepasst und auf 4,00 m begrenzt werden.</p> <p>Ich hoffe und erwarte, dass den Anliegen der Bewohner aus der Bestandsbebauung Rechnung getragen wird und o.g. Punkte in der Bauleitplanung, Grundstücksaufteilung und – Anschluss sowie Kaufvertragsgestaltung Berücksichtigung finden. Vielen Dank in Voraus.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Vermeidung von Höhenunterschieden wird im Rahmen des Bauantrages eine Einweisung durch die Gemeinde Rastede erfolgen, um für jedes Grundstück eine individuelle Höhe festzusetzen und somit ein möglichst verträgliches Grundstücksniveau gegenüber der angrenzenden Bebauung zu sichern. Ein entsprechender Hinweis wird in der Planzeichnung ergänzt.</p> <p>Für die Anpassung der Traufhöhe an die benachbarten Bebauungspläne wird die Traufhöhe von 4,50 m auf 4,00 m reduziert.</p>
<p>19 Bürger gemäß Unterschriftenliste (davon 19 ortsansässig, insgesamt 3 Stimmen ohne Unterschrift)</p>		
<p>Stellvertretend für unsere Nachbarschafts- und Hauseigentümergeinschaft, lege ich Ihnen hier unsere Stellungnahme zur Bauplanung 104 B, Nethener Weg/ Feldrosenweg vor. Speziell betrachten wir hierbei das unmittelbar am Nethener Weg liegende Plangrundstück (siehe Anlage a), und Anlage b)).</p> <p>Unsere, die Gemeinschaft betreffenden Häuser und Grundstücke mit den Hausnummern 19, 21, 21a, 21b, 23 und 28 am Nethener Weg und 19 und</p>		<p>Die Stellungnahme inkl. Unterschriftenliste wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>19a an der Spillestraße; liegen jeweils am, direkt gegenüber und in unmittelbarer Nähe des neu zu bebauenden Plangrundstückes. Es liegt damit für uns alle in unserem Betrachtungsbereich.</p> <p>Mit unserer Stellungnahme möchten wir gerne unsere Bedenken aussprechen, die wir bezüglich der Auswirkungen auf unseren Wohn- und Lebensbereich sehen, sollte der bisher vorgesehene Bebauungsplan wie bestehend umgesetzt werden. Gemeinschaftliche Wünsche, Ideen und Änderungsvorschläge habe ich in unserem Schreiben mit aufgeführt. Zur besseren Veranschaulichung habe ich Ihnen einige Pläne und Fotos beigelegt. Eventuelle Formfehler, bezüglich der Darstellungen und Formulierungen, bitte ich schon einmal vorab zu entschuldigen und hoffe, dass unser Anliegen auch in dieser Form bei Ihnen Gehör findet.</p> <p>Unser Anliegen:</p> <p><u>1) Erhalt des typischen grünen Charakters entlang des Nethener Weges,</u> (siehe Foto 1-12)</p> <p>Das betreffende Plangrundstück, direkt am Nethener Weg liegend, ist Teil einer ehemaligen, alten Baumschule. Diese Baumschule wird schon seit Jahrzehnten nicht mehr genutzt und bewirtschaftet. Der alte Baum und Strauchbestand konnte ungehindert wachsen und hat so, zur Seite des Nethener Weges hin, eine schöne grüne, waldähnliche Sichtzone geschaffen. Dadurch entsteht insgesamt das gute Wohngefühl eines angenehmen, ländlichen Charakters. (Eichhörnchen, Igel, viele Vögel, auch Fasanen und sogar Rehe geben uns als Anwohner zusätzlich das Gefühl von unmittelbarer Naturnähe).</p> <p>Der derzeitige Bebauungsplan 104 B sieht für den beschriebenen Abschnitt am Nethener Weg die Aufteilung in zwei Grundstücke vor, die durch eine neue Straße, abgehend vom Nethener Weg, ca. mittig getrennt werden. Hierauf sollen dann zwei 4-Familien-Häuser mit Mietwohnungen entstehen. Das neue städtebauliche Entwicklungskonzept sieht für das gesamte neue Baugebiet zwar den seitlichen Erhalt einer Grünzone vor (siehe Anlage 1) sowie eine Waldumwandlung auf Ersatzflächen. Direkt am Nethener Weg betrifft das jedoch nur einen Baum (siehe Foto 4+5). Der Erhalt des durchgängigen typischen grünen Charakters des Nethener Weges hat aus unserer Sicht hierbei keine Berücksichtigung gefunden (siehe auch Foto 7) Sollten in dem Bereich dann wirklich eine Straße und zwei Vierfamilienhäuser</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß § 1 (5) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die ehemalige Baumschulfläche stellt eine der wenigen Möglichkeiten dar, im Rahmen der Innenverdichtung eine Ortsentwicklung voranzutreiben. Durch den größtmöglichen Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen sowie weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 104 B ergeben sich ferner keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB wird das brachliegende Plangebiet mit einer der Umgebung angepassten Wohnnutzung belegt. Angesichts der dargelegten Bedarfslage an attraktiven Wohnbauflächen, der relativ geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, der städtebaulichen Vorprägung und Lage des Plangebiets im Innenbereich wird dem Planvorhaben am vorgesehenen Standort Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft eingeräumt.</p>
---	---

<p>entstehen, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass entsprechende Parkplätze vor dem Haus zur Verfügung gestellt werden, dann hat unser Meinung nach auch die geplante Begrünung pro Grundstück durch jeweils einen Obst -und Laubbaum, keinen wirklichen Nutzen für den Gesamteindruck „unserer“ zukünftigen Straßenansicht Die Bebauung der Grundstücke durch Einfamilienhäuser hingegen, würde eine neue Begrünung der Straßenseite, unserer Meinung nach, unterstützen.</p> <p>2): <u>Beibehalt des Ortsbildes durch eine typische Bauweise am Nethener Weg.</u> (siehe Anlage c),d),f)) Bei dem Nethener Weg handelt es sich um eine alte Dorfstraße, die ursprünglich durchgehend die Orte Hahn-Lehmden und Nethen verbunden hat. Unsere Straße ist geprägt durch einen alten Baumbestand. Eine gewachsene Baumreihe von großen alten und mittelalten Eichen auf der Süd(Ost)Seite und vereinzelt älteren Laubäumen auf der Nord(west)Seite. Entlang der Straße werden die einzelnen Grundstücke meist durch grüne Hecken abgegrenzt. Die schmale Straße wird fast durchgehend durch einem 2 bis 4 Meter breiten Grünstreifen auf beiden Seiten gesäumt. Wie auch in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 104 B beschrieben, wird das Bild unseres Nethener Weges durch Einfamilien- und Doppelhäuser unterschiedlicher Art geprägt (siehe Anlage 2, Seite 2 und 3). Da das neu zu bebauende Grundstück genau in dem einzigen Knick am Nethener Weg liegt, würde der Blick, von beiden Seiten kommend, künftig auf die neuen 4-Familienhäuser stehen (siehe Foto 1, 2,8 bis 11). Auch aus diesem Grund besteht von unserer Seite der Wunsch, die Grundstücke durch Einfamilienhäuser zu bebauen und somit eine harmonische, durchführende Straßenansicht mit beidseitiger Laubbaumbepflanzung beizubehalten. Vorschläge zur Grundstückbebauung finden Sie auf der Anlage c) und f).</p> <p>3): <u>Beruhigung des Durchgangsverkehrs durch unterstützende Bau- und Straßenplanung</u> (siehe Anlage d). e). G)) Der Nethener Weg führt von der Wilhelmshavener Straße, von Osten nach Westen, in Richtung Nethen. Circa auf der Hälfte führt rechts der Ligusterweg in das Ostermoor und links führt der Heideweg gerade durch zur Wie-</p>	<p>In der Ortschaft Hahn-Lehmden besteht ein Bedarf an verdichteten Wohnformen. Mit den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA1) wird ein Angebot an Flächen geschaffen, in denen maximal vier Wohneinheiten pro Gebäude umgesetzt werden können.</p> <p>Durch die geltenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 78 A, Nr. 78 B und Nr. 104 A ist der Bau von Mehrfamilienhäusern dort nicht möglich, so dass nordwestlich und westlich des Plangebietes keine Mehrfamilienhäuser vorhanden sind.</p> <p>Südlich des Nethener Weges gilt der Bebauungsplan Nr. 17 „Hahn-Lehmden“. Die dort geltenden Festsetzungen zu den maximal zulässigen Vollgeschossen, der Bauweise sowie dem Höchstmaß der baulichen Nutzung wurden in die Festsetzungen der allgemeinen Wohngebiete (WA1) übernommen. Somit fügt sich der Bau von Mehrfamilienhäusern entlang des Nethener Weges in die Umgebung ein, da in der Nachbarschaft neben Ein- und Doppelhäusern unterschiedlicher Größe auch Mehrfamilienhäuser vorhanden sind.</p> <p>Durch eine einheitliche maximale Trauf- und Firsthöhe in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) werden überdimensionierte und unverhältnismäßige Baukörper verhindert. Mit den örtlichen Bauvorschriften, in denen unter anderem Vorgaben zur Dachneigung getroffen werden, wird die harmonische Gesamtwirkung des Wohngebietes gewahrt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Verkehrsaufkommen wird durch die Anbindung an den Feldrosenweg nicht minimiert, da dieser ebenfalls an den Nethener Weg anschließt. Es würde zu einer einseitigen Belastung des Feldrosenwegs führen. Durch eine einzige Anbindung des Feldrosenweges an den Nethener Weg würde sich der Verkehr auf dem Feldrosenweg konzentrieren und nur über einen Knotenpunkt an den Nethener</p>
--	---

<p>felsteder Straße. Ursprünglich war diese Strecke, als 30 Km-Zone, eine ruhige Wohnstraße. Durch den Ausbau der neuen Wohngebiete im Umfeld des Ostermoores und dem Bau der Bushaltestellen für Schulbusse und Bürgerbusse, hat sich das Verkehrsaufkommen hier jedoch in den letzten 10 Jahren stark vermehrt. Zurzeit wird der Nethener Weg zusätzlich von vielen fremden Fahrzeugen (zu sehen an den Autokennzeichen Brake und Friesland) täglich als Umgehungsstraße und Durchgangsstrecke von und zur Autobahn, bzw. der Wilhelmshavener Straße, genutzt. Die nicht Einhaltung der Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ist für uns Anwohner des Nethener Weges und auch des Heideweges schon seit Jahren ein Problem. Die Geschwindigkeitsbegrenzung wird selten wahrgenommen und Autofahrer nehmen teilweise keine Rücksicht auf Mensch und Tier. Die sehr gerade und von außen kommend abschüssige Straßenführung lädt zusätzlich zum schnelleren Fahren ein. Unsere Befürchtung geht dahin, dass sich durch die Anbindung einer neuen Straße an den Nethener Weg, die Durchfahrten in unserem Wohnbereich noch einmal erhöhen. Etwas unverständlich ist für uns, dass an diese vielfrequentierte Straße und Stelle Mehrfamilienhäuser geplant sind, in denen vermutlich dann auch viele Kinder wohnen werden. Der Bau der Mehrfamilienhäuser macht nach unserer Ansicht mehr im neuen Plangebiet Sinn. Hier liegt auch ideal der Kinderspielplatz im Bereich Rotdornweg. Am Ostermoor selbst bestehen bereits zwei Mehrfamilienhäuser.</p> <p>In den Anlagen c), d) und e) finden Sie unsere Vorschläge, wie wir uns eine Bebauung mit Verkehrsberuhigung im Bereich des neuen Plangebietes vorstellen können.</p> <p>Ein Wunsch zum Abschluss:</p> <p>4): <u>Förderung einer bestehenden traditionellen Nachbarschaftsgemeinschaft</u> Seit fast zwei Jahrzehnten besteht in unserem Bereich am Nethener Weg, bis in die Spillestraße hinein, eine inzwischen über drei Generationen gewachsene, traditionelle Nachbarschaftsgemeinschaft. Dreizehn Erwachsenen und sieben Kinder aus vier Einfamilienhäusern und zwei Zweifamilienhäusern gehören dazu. Wir pflegen diese Gemeinschaft z. B. mit dem Binden von Kränzen und Kronen für Hochzeiten, für Schützenkönige, runde Geburtstage, dem jährlichen setzen eines Maibaumes und vielem mehr. Natürlich auch zum willkommen heißen neuer Nachbarn. Schön wäre es doch, wenn wir diese Gemeinschaft dauerhaft durch neue Nachbarn erweitern könnten und unsere ländlichen Traditionen auch jungen Familien wei-</p>	<p>Weg weitergegeben werden. Mit dem zusätzlichen Anschluss an den Nethener Weg wird der Verkehr auf den Feldrosenweg und die Planstraße verteilt und gleichmäßig an den Nethener Weg abgegeben.</p> <p>Mit dem Bau der Mehrfamilienhäuser am Nethener Weg wird die Nähe zur Bushaltestelle „Lehmden Nethener Weg“ und die in fußläufiger Erreichbarkeit vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten genutzt. Durch die Lage am Nethener Weg wird der Verkehr im Plangebiet minimiert, da er auf kürzestem Wege aus dem Plangebiet geführt wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bau von Mehrfamilienhäusern ist nicht gleichzusetzen mit Mietwohnungsbau. Mit der Typologie des Mehrfamilienhauses wird das Wohnungsangebot am Nethener Weg erweitert. Es besteht in der Ortschaft Hahn-Lehmden ein Bedarf an verdichteten Wohnformen. Der Wegzug von alteingesessenen älteren oder jüngeren Bewohnern kann durch den Bau von Mehrfamilienwohnungen verhindert werden, da das Einfamilienhaus für diese Bevölkerungsgruppen oft nicht die der Lebenssituation angepasste Wohnform darstellt. Die bestehende Gemeinschaft kann erhalten bleiben und durch unterschiedliche Bewohnerstrukturen erweitert werden.</p>
---	--

<p>ter geben könnten. Da in Mietwohnungen aber auf längere Sicht Mieterwechsel stattfinden, sehen wir hier wenig Möglichkeit auf die Ausweitung unserer Gemeinschaft. Auch aus diesem Grund würden wir uns über eine Bebauung des Plangrundstückes am Nethener Weg durch Einfamilienhäuser sehr freuen.</p> <p>Für Fragen zur unser Stellungnahme stehe ich Ihnen jederzeit gerne Zur Verfügung, Kontaktdaten unser Eigentümer- und Nachbarschaftsgemeinschaft finden Sie auf der beigefügten Unterschriftenliste . Für die Sichtung unserer Unterlagen und Ihre Bürgernähe bedanke ich mich schon einmal im Voraus.</p> <p>Anlagen, s. Anhang als pdf</p>		
--	--	--

B-Plan Nr. 104 B, frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Verfahren gem. § 3 (1) BauGB)

Anhang zur Stellungnahme Bürger 2

Anlage

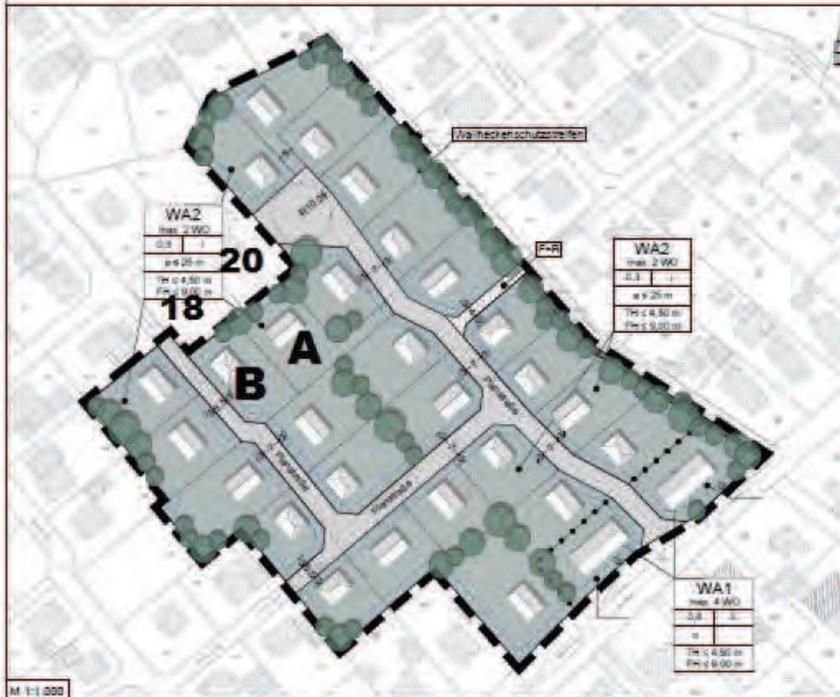




Gemeinde Rastede

Städtebauliches Konzept B-Plan Nr. 104 B "Nethener Weg / Feldrosenweg"

Stand: 04.11.2016



Legende

WA	Allgemeines Wohngebiet
3 WA	Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude z.B. max. 2 Wohnungen
0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß z.B. 0,3
f	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. f
TH < 9,00 m	max. zulässige Flurhöhe (TH) z.B. TH < 9,00 m
FH < 4,50 m	max. zulässige Traufhöhe (FH) z.B. FH < 4,50 m
	übliche Bauweise
*	abweichende Bauweise
	bestehende Entwicklungsfäche
	geplante Verkehrsfläche
	Doggerren
	Planterzeile
	Fuß- und Radweg
	Grünfläche
	Anforderungen/ vorhandene Parkierung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Wellenlinie

Flächenbilanz

Gesamtfläche:	23.848 m ²
Geplante Straßenverkehrsfläche:	3.088 m ²
- davon Fuß- und Radweg:	134 m ²
Bauliche Entwicklungsfächen:	20.756 m ²
Anzahl der Grundstücke:	29
Durchschnittliche Grundstücksgröße:	715 m ²

Gemeinde Rastede

Städtebauliches Konzept B-Plan Nr. 104 B "Nethener Weg / Feldrosenweg"

Dr. Ingrid B. Meibach | Abteilung für Stadt- und Landschaftsplanung, Planung und Projektmanagement
 Hauptstraße 10 | 30634 Rastede | Tel. 05221 9140 | Fax 05221 9141

B-Plan Nr. 104 B, frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Verfahren gem. § 3 (1) BauGB)

Anhang zur Stellungnahme Bürger 4

Das neu erarbeitete städtebauliche Entwicklungskonzept greift die Grundzüge des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Hahn – Lehmden, nördlich Nethener Weg“ auf und sieht die Entwicklung eines Wohngebietes für eine überwiegende Einfamilienhausbebauung mit umfangreichen Grünstrukturen vor. Entlang des Nethener Wegs entstehen Mehrfamilienhäuser, um der aktuell vorherrschenden hohen Nachfrage nach Mietwohnungen entgegenzukommen.

Die Haupteerschließung erfolgt über eine interne Erschließungsstraße ausgehend von dem Nethener Weg und mündet in eine mit einem Radius von 10,25 m breite Wendeanlage, die für die Befahrbarkeit von Müllfahrzeugen ausreichend bemessen ist. Der Anschluss an die Siedlungsumgebung wird mit der Anknüpfung an den Feldrosenweg und mit einem Fuß- und Radweg an die Straße „Am Ostermoor“ sichergestellt.

Das Konzept sieht zudem den Erhalt von zwei ortsbildprägenden Gehölzen und einer Wallhecke vor. Zur weitergehenden Durchgrünung des künftigen Wohngebietes soll je Baugrundstück ein Laub- oder Obstbaum angepflanzt werden.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept lassen sich im Plangebiet ca. 20-22 neue Baugrundstücke für Einfamilienhäuser sowie zwei Grundstücke für Mehrfamilienhäuser realisieren. Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften werden weitestgehend aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept entwickelt.

Abb. 1: Städtebauliches Entwicklungskonzept zum Wohngebiet „Nethener Weg / Feldrosenweg“



Quelle: Eigene Darstellung

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften treten die für das Planungsgebiet geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 B „Hahn - Am Ostermoor II“ außer Kraft.

3.5 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Um eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung der Ortschaft Hahn-Lehmden sicherzustellen, wurde für das Plangebiet auf der Grundlage des Konzeptes aus dem Jahr 2004 ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet (vgl. Abb. 2).

Das im Jahr 2004 erstellte städtebauliche Entwicklungskonzept zeigt die Siedlungsentwicklungsplanung für den Bereich zwischen dem Nethener Weg und dem Meenheitsweg auf, welche langfristig als Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortslage Hahn-Lehmden dienen sollte. Mit den Bebauungsplänen Nr. 78A „Ostermoor“, Nr. 78 „Hahn – Am Ostermoor II“, Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II – Ligusterweg“ wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept zu großen Teilen planungsrechtlich gesichert und seitdem nahezu vollständig entwickelt.

Im Zuge einer geplanten Waldumwandlung ergeben sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 B neue Entwicklungsmöglichkeiten, so dass ein neues Konzept für diesen Bereich entwickelt wurde (vgl. 2). Angesichts der weiterhin bestehenden Nachfragesituation nach Wohnbauflächen ist es Absicht der Gemeinde, diesen Bereich weiterhin sukzessive, korrespondierend mit der anstehenden Bedarfslage weiter zu entwickeln.

Abb. 1: Städteb. Entwicklungskonzept zum Wohngebiet „Hahn - Lehmden, nördlich Nethener Weg“



Quelle: Eigene Darstellung

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, entsprechend der anhaltend hohen Nachfragesituation nach Wohnbaulandflächen in der Ortschaft Hahn-Lehmden geeignete Flächen für eine Wohnbaunutzung zu entwickeln und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 104 B Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 B befindet sich nördlich des Hauptortes Rastede im nördlichen Teil der Ortschaft Hahn-Lehmden und umfasst eine Flächengröße von 2,2 ha. Das Plangebiet ist durch Waldflächen mit Nadelgehölzen geprägt und von kleinteiliger Bebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern umgeben.

Das im Jahr 2004 erstellte städtebauliche Entwicklungskonzept zeigt die Siedlungsentwicklungsplanung für den Bereich zwischen dem Nethener Weg und dem Meenheitsweg auf, welche langfristig als Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortslage Hahn-Lehmden dienen soll. Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine regionaltypische Einzel- und Doppelhausbebauung sowie für eine Mehrfamilienhausbebauung ergibt sich die städtebauliche Anforderlichkeit neue Wohnbauflächen auszuweisen. Mit einer geplanten Waldumwandlung ergeben sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 B innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten, die im neu erstellten städtebaulichen Entwicklungskonzept dargestellt werden (siehe Abb. 2). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 B werden planungsrechtliche Voraussetzungen für die angestrebte Siedlungsentwicklung geschaffen.

Entsprechend dem dargelegten Planungsziel werden im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO mit einem an das bauliche Umfeld orientierten Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Folglich wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA2) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine eingeschossige Bauweise vorgegeben. Im allgemeinen Wohngebiet (WA1) wird eine GRZ von 0,4 entsprechend der hier angestrebten Anlage von Mehrfamilienhäusern mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung festgesetzt.

Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche im Hinblick auf den von der Bundesautobahn 29 ausgehenden Verkehrslärm wurde im Jahr 2008 auf Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro itap, Oldenburg erstellt¹. Anhand der Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens zum städtebaulichen Rahmenkonzept Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg, aus dem Jahr 2015 werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften wird das Verfahren zur Waldumwandlung abgehandelt.

¹ INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK (ITAP): Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens zum städtebaulichen Rahmenkonzept Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg der Gemeinde Rastede vom 05.11.2008, Oldenburg, 09. September 2015

Zudem werden auf der Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG bilanziert und bewertet. Zukünftig wird der Kompensationsbedarf überwiegend über Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen geregelt. Dies wird ebenfalls bis zur öffentlichen Auslegung in die vorliegende Bauleitplanung eingestellt. Weitere Hinweise und umweltrelevante Informationen werden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens erbeten.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde unter Verwendung einer amtlichen Plangrundlage, die vom Vermessungsbüro Menger aus Westerstede zur Verfügung gestellt wurde, im Maßstab 1: 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 2,28 ha und liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Hahn-Lehmden. Im Süden wird das Plangebiet von dem Nethener Weg und im Osten von der Straße Am Ostermoor begrenzt. Im Südwesten grenzt der Geltungsbereich an den Feldrosenweg an. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Der überwiegende Teil der örtlichen Wohnstrukturen der Ortschaft Hahn-Lehmden erstreckt sich westlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Ortsdurchfahrt Wilhelmshavener Straße (L 825). Die Bebauung nördlich und südlich des Nethener Weges wird dementsprechend durch Einfamilien- bzw. Doppelhäuser unterschiedlichen Alters geprägt. Im Plangebiet befinden sich überwiegend Waldflächen, die hauptsächlich einen Nadelgehölzbestand aufweisen. Im Osten und Nordwesten sind zwei kleinere Grünland- und Wiesenflächen.

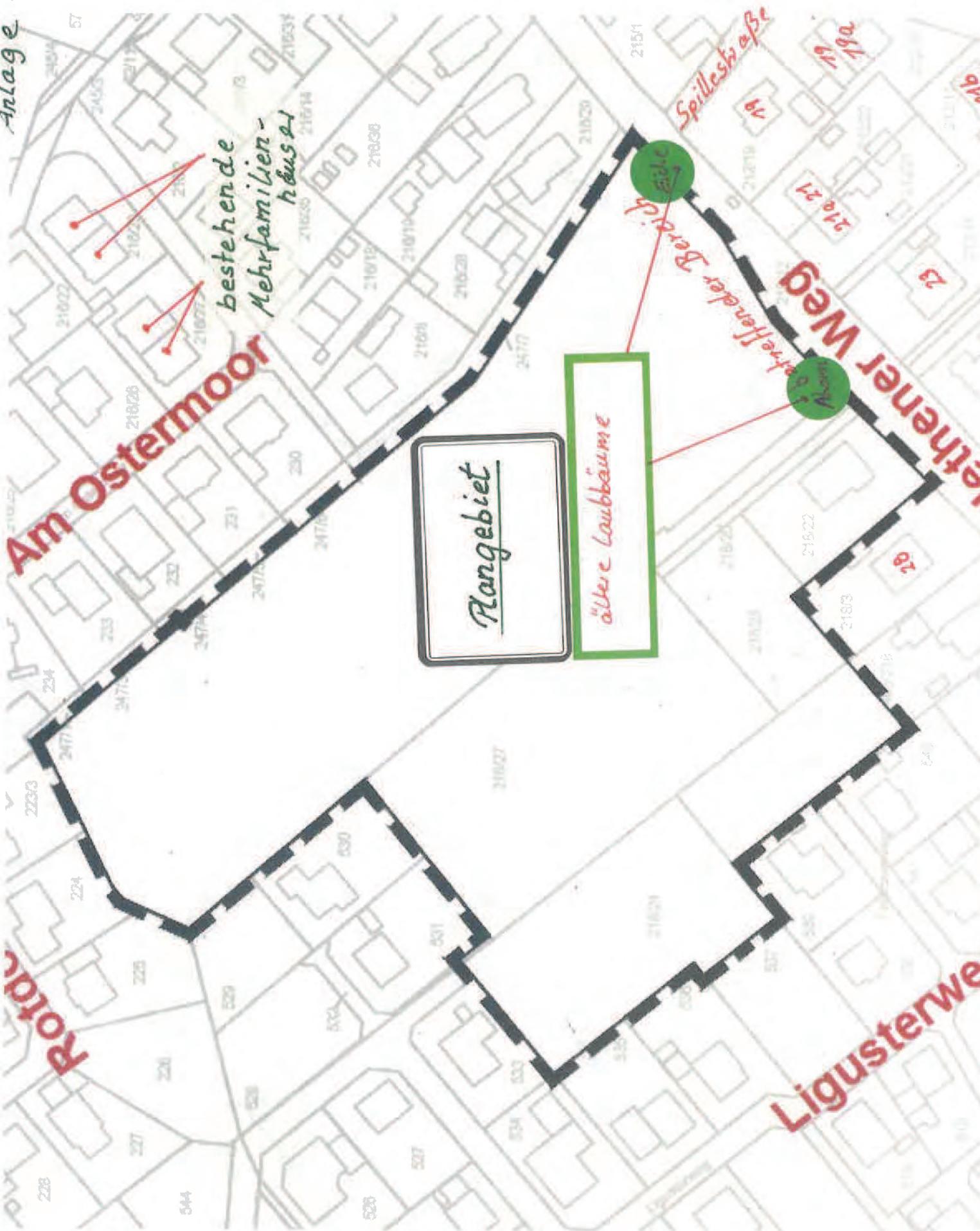
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 (4) des BauGB müssen Bauleitpläne wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. diese abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (Fortschreibung 2012) werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen.

Das mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte Ziel, der bauleitplanerischen Entwicklung von innerörtlichem Wohnbauland, unter Rücksichtnahme auf die umliegenden ländlichen Strukturen, entspricht den allgemeinen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Anlage a)



Am Ostermoor

bestehende
Mehrfamilien-
häuser

Flangebiet

ältere Laubbäume

Eiche

Alnus

Spillesbüße

Ligusterweg

Roldan

Ligusterweg

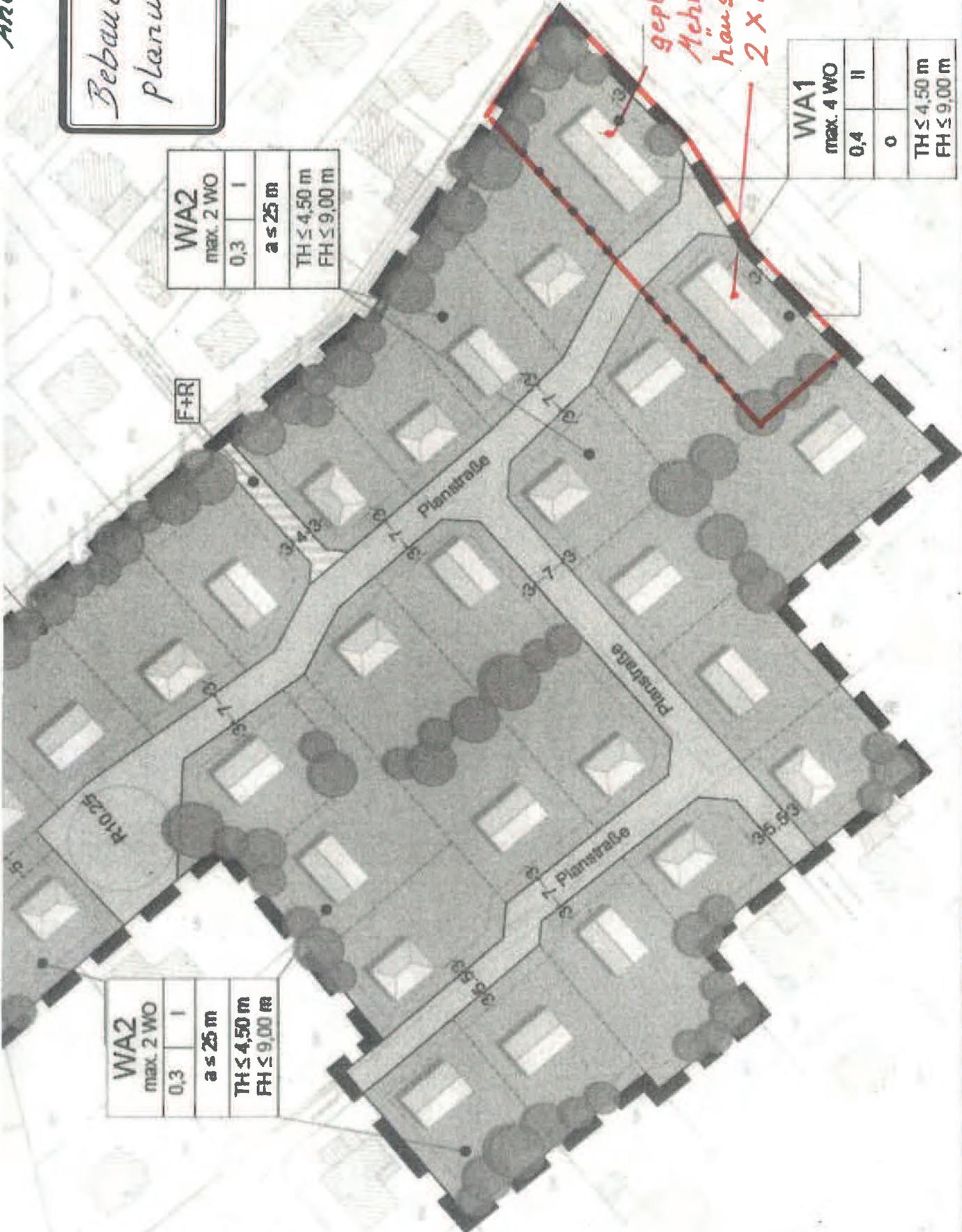
Anlage b)

Bebauungs-
Planung

WA2		
max. 2 WO		
0,3	I	
a ≤ 25 m		
TH ≤ 4,50 m		
FH ≤ 9,00 m		

WA1		
max. 4 WO		
0,4	II	
0		
TH ≤ 4,50 m		
FH ≤ 9,00 m		

geplante
Mehrfamilien-
häuser
2 x a 4 Fam.



Vorschläge Grundstück-tausch hier VON →

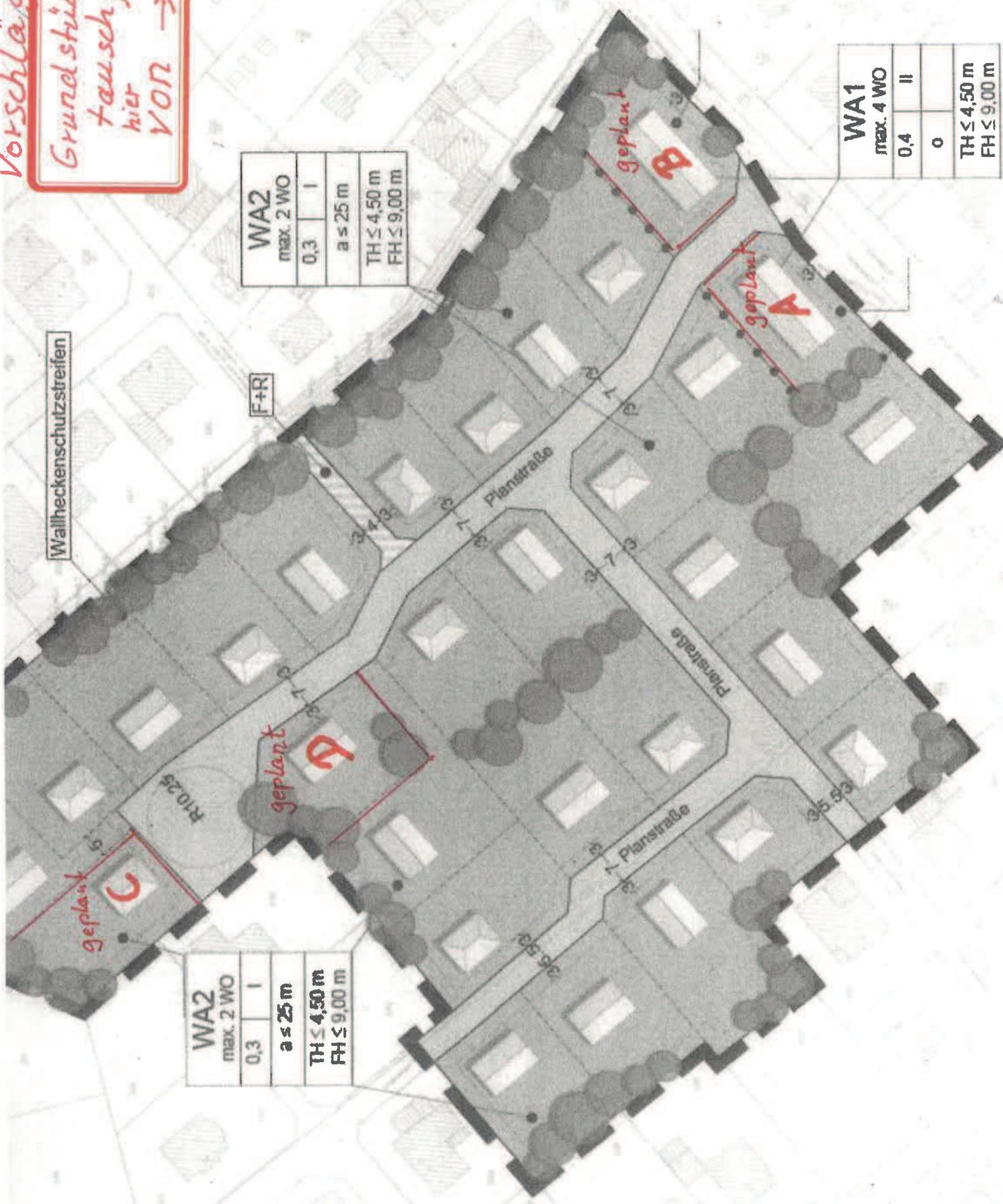
Wallheckenschutzstreifen

WAZ	max. 2 WO	
0,3	I	
a ≤ 25 m		
TH ≤ 4,50 m		
FH ≤ 9,00 m		

F+R

WA1	max. 4 WO	
0,4	II	
0		
TH ≤ 4,50 m		
FH ≤ 9,00 m		

WAZ	max. 2 WO	
0,3	I	
a ≤ 25 m		
TH ≤ 4,50 m		
FH ≤ 9,00 m		



Anlage d)

bestehende Mehrfamilienhäuser

Wahlrechtsschutzstreifen

favorisierter

Vorschlag 7

Spielplatz

neue Mehrfamilienhäuser

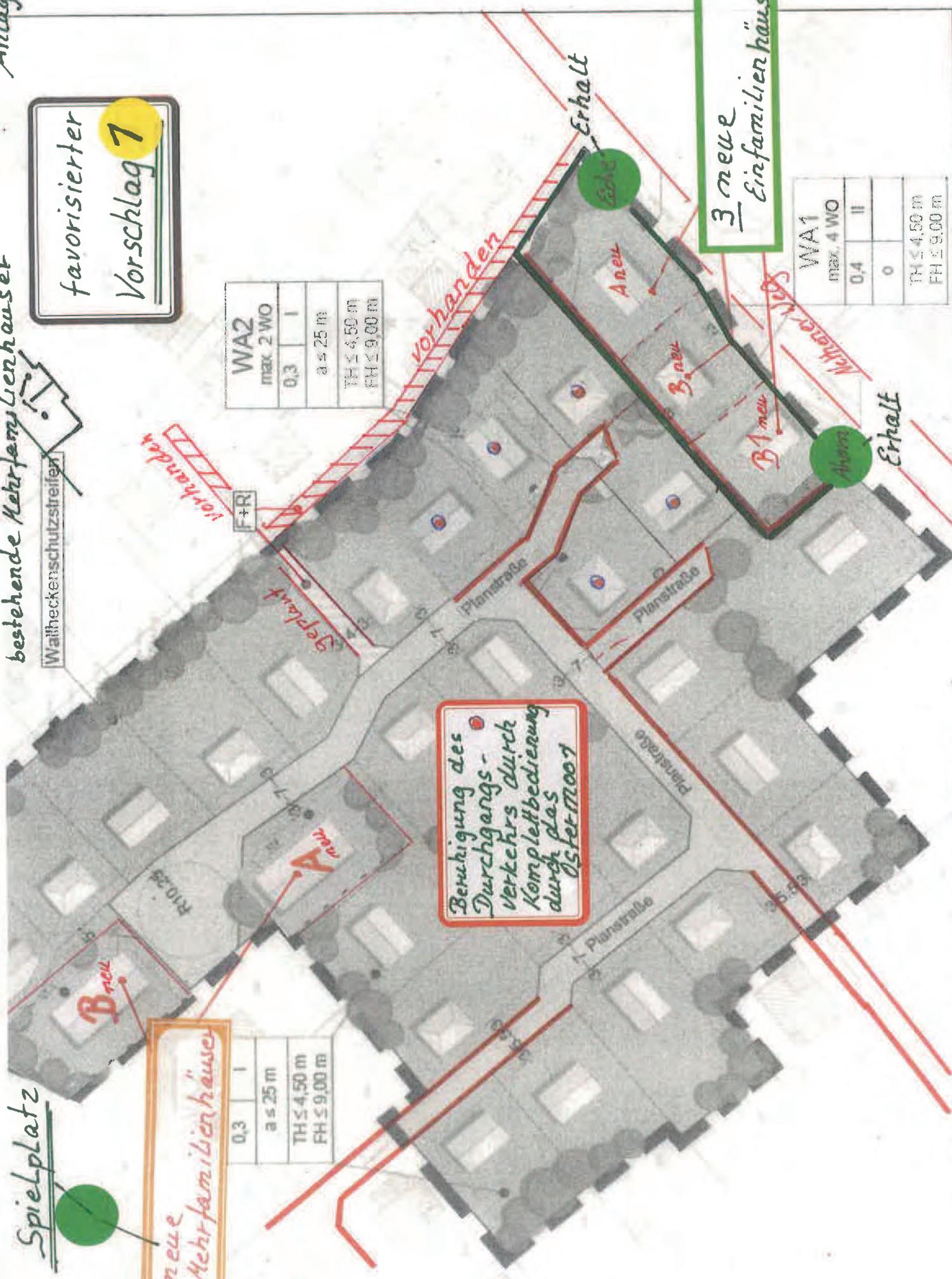
WA2
max. 2 WO
0,3
a ≤ 25 m
TH ≤ 4,50 m
FH ≤ 9,00 m

F+R

Bereitigung des Durchgangsverkehrs durch Komplettbedienung durch das Ostermoor

WA1
max. 4 WO
0,4
II
0
TH ≤ 4,50 m
FH ≤ 9,00 m

3 neue Einfamilienhäuser



vorhanden

Erhalt

vorhanden

Erhalt

neu

neu

neu

neu

Erhalt

neu

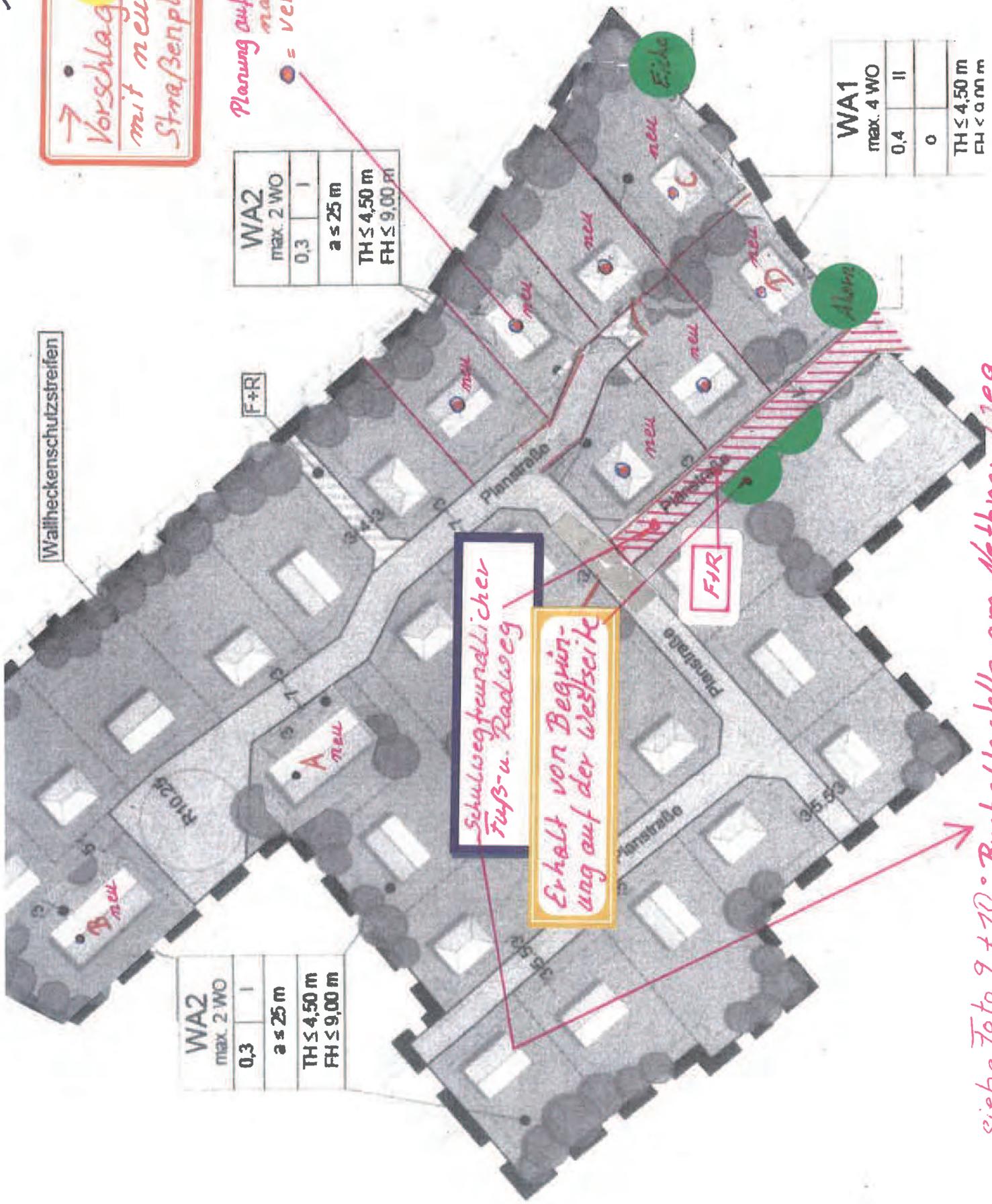
Anlage)e)

Vorschlag 2
mit neuer
Straßenplanung

Planung auf Grundstück
nach rechts
= versetzt

WA2	max. 2 WO	
0,3	1	
a ≤ 25 m		
TH ≤ 4,50 m		
FH ≤ 9,00 m		

WA1	max. 4 WO	
0,4	11	
0		
TH ≤ 4,50 m		
FH < 9,00 m		



Schulwegfreundlicher
Fuß- u. Radweg
Erhalt von Begrünung
auf der Westseite

siehe Foto 9 + 10: Bushaltestelle am Methner Weg

Anlage f)

→ mach hier Vorschlag 3

Wallheckenschutzstreifen

WA2
max. 2 WO
0,3
1
a ≤ 25 m
TH ≤ 4,50 m
FH ≤ 9,00 m

F+R

Planstraße

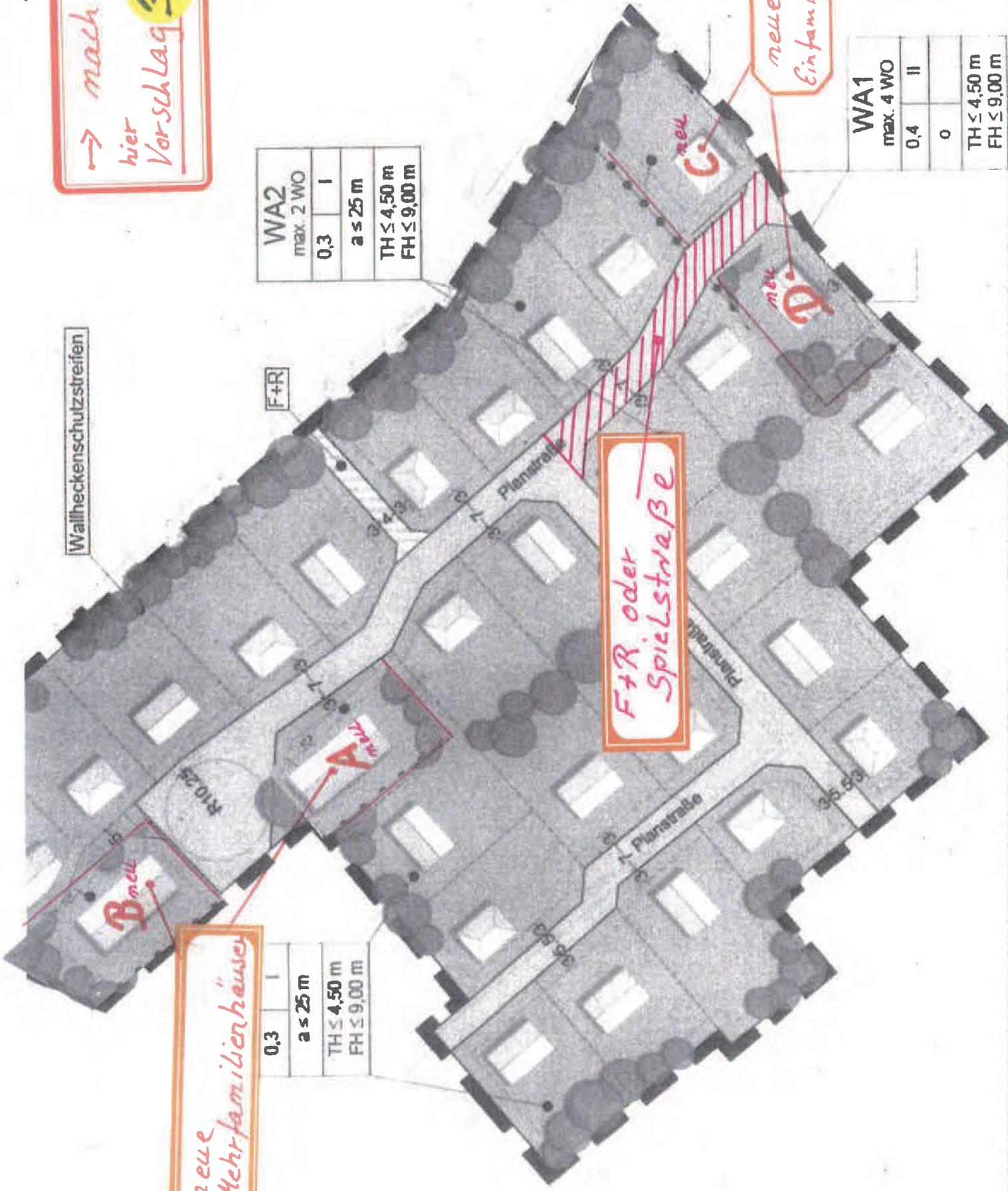
F+R oder Spielstraße

WA1
max. 4 WO
0,4
II
0
TH ≤ 4,50 m
FH ≤ 9,00 m

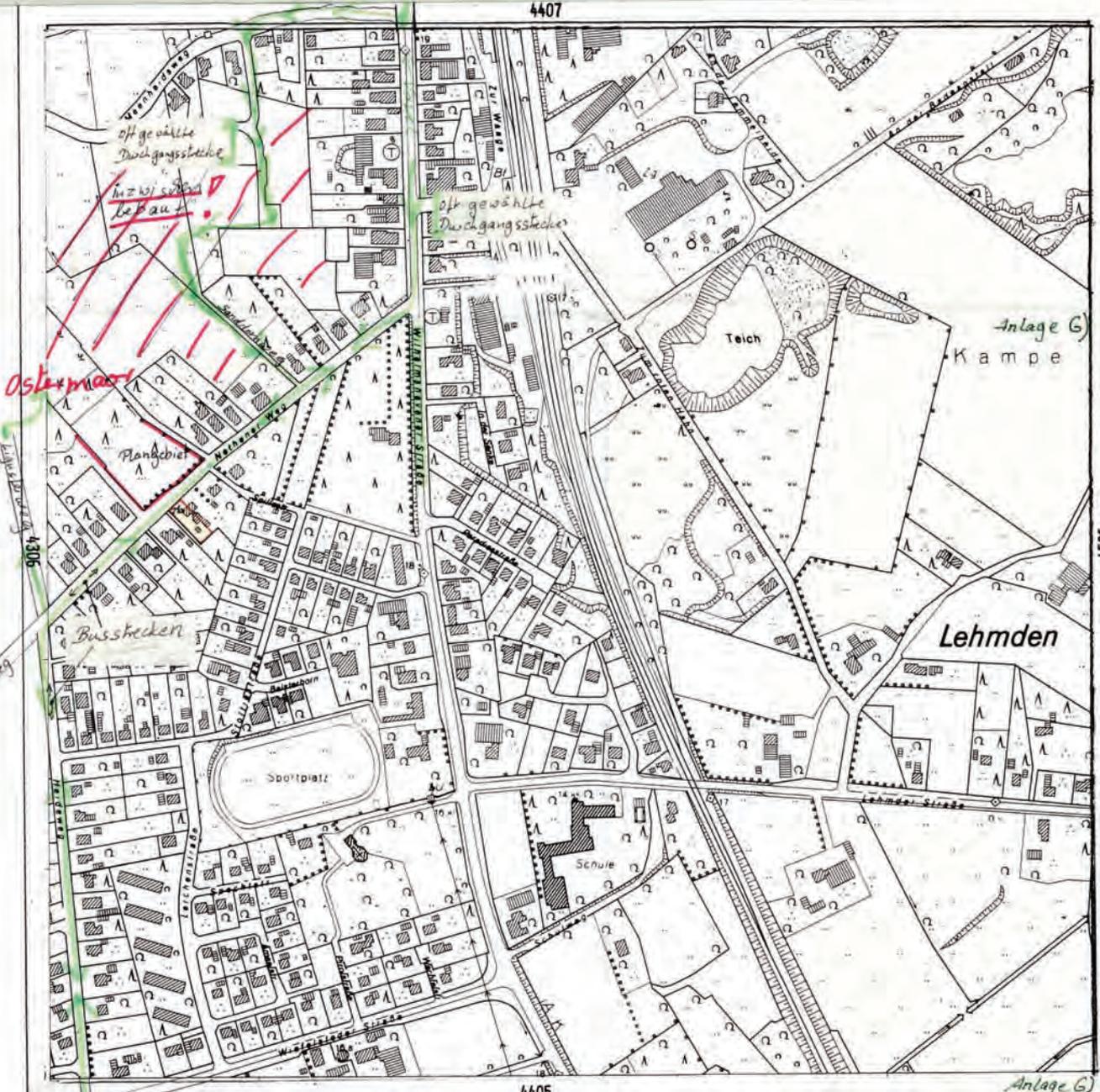
neue Einfamilienhäuser

neue Mehrfamilienhäuser

0,3
1
a ≤ 25 m
TH ≤ 4,50 m
FH ≤ 9,00 m



4407



Ostermarkt

Plangebiet

Busstrecken

Sportplatz

Schule

Teich

Lehmden

Anlage G)
Kampe

Nehleweg

4306

4405

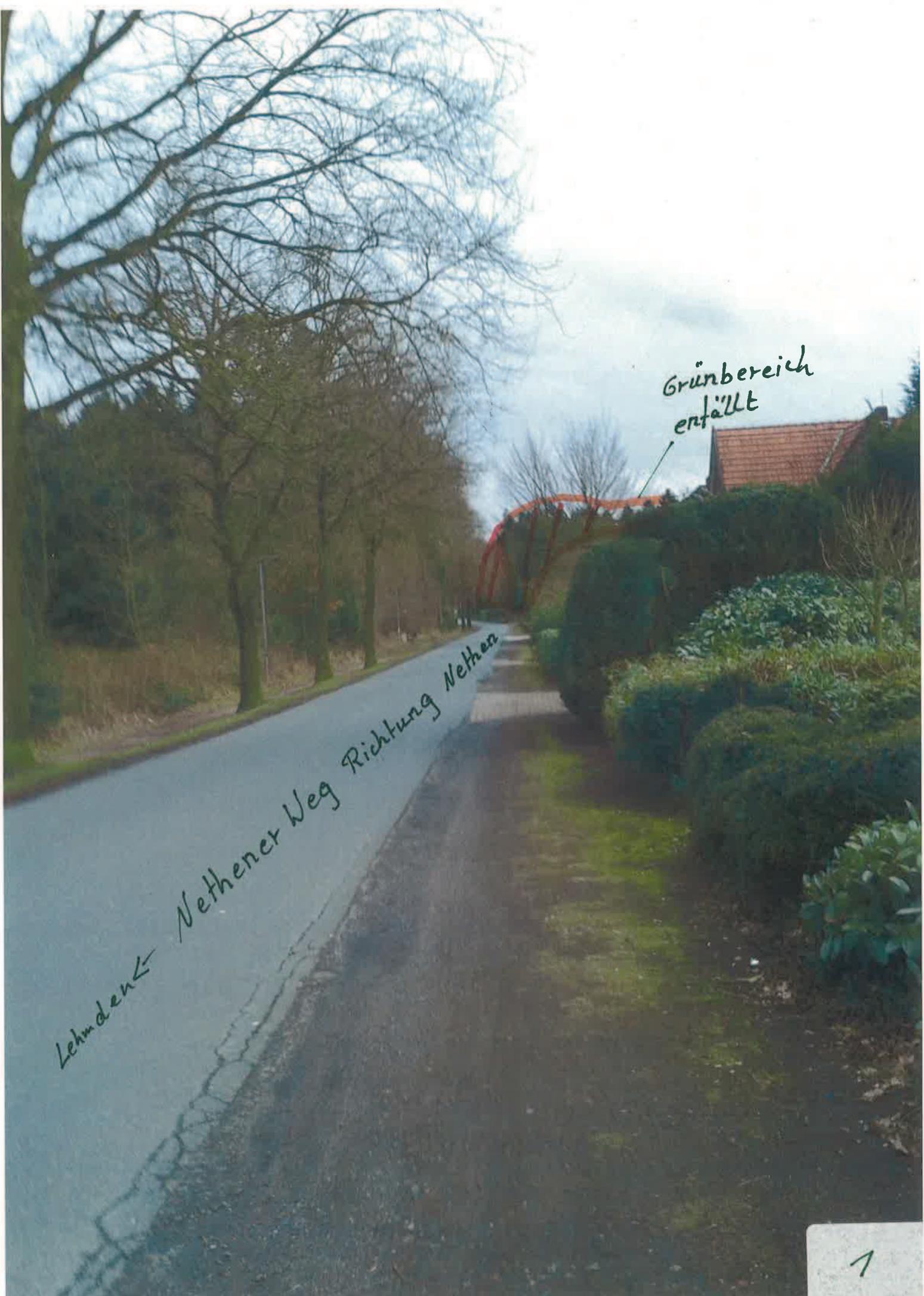
Anlage G)

WV

Autobahn

Autobahn-
Auffahrt

OL



Lehnden ← Nethener Weg Richtung Nethen

Grünbereich entfällt

Grünbereich
entfällt

geplante
Mehrfamilien-
häuser

→ Richtung Neuen



geplante
Mehrfamilienhäuser

und
Straße

Richtung ← Nethen



bestehende
Eiche

Grün entfällt

neue geplante
MF-Häuser

Flughafenstraße

→ Richtung Lehmden

Aus Sicht
Haus 21+21a

4



Haus →
Nr. 19

Nether Weg
Richtung Lehmden

bestehende
Eiche

5

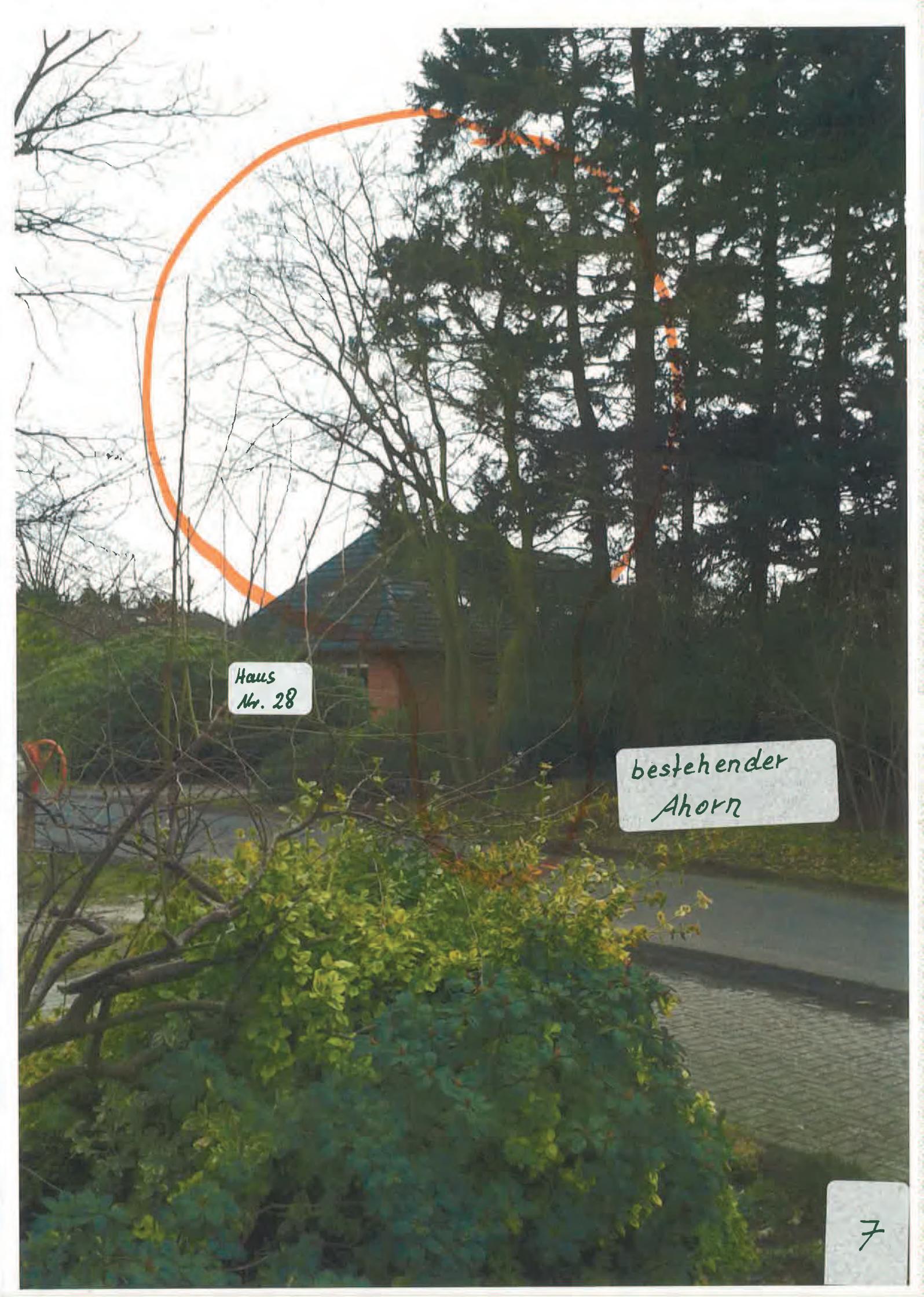
neue
Planstraße

Planstraße

Nethen ← Nethener Weg → Lehmden

Sicht aus

Nr.
21 a ↓



Haus
Nr. 28

bestehender
Ahorn



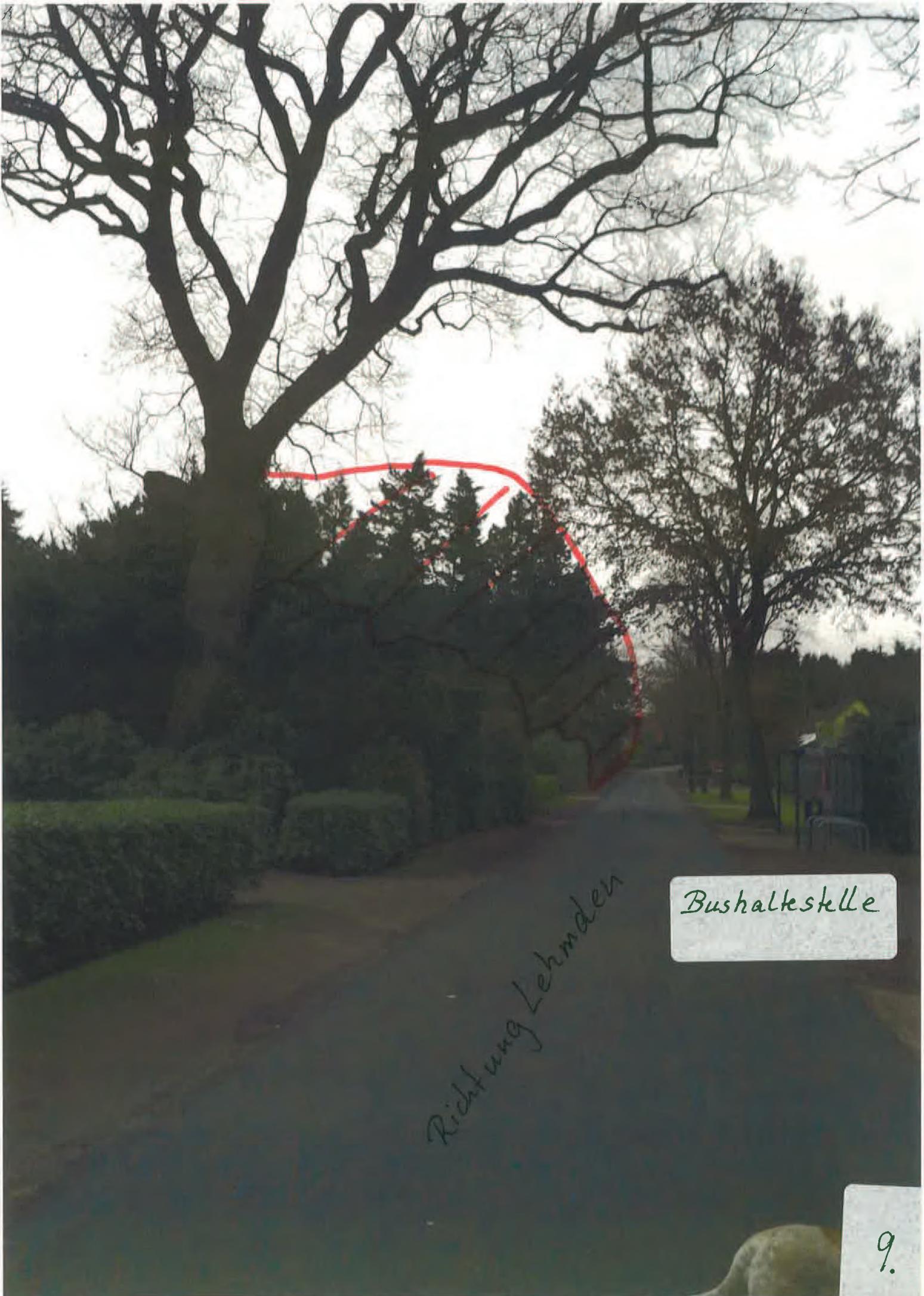
Riding
Lehden

Grün anfällt
Blick auf MF-Häuser

Haus
Nr. 28

Nethener Weg

8



Richtung Lehmden

Bushaltestelle

9.

Bushaltestelle für
Schulbusse u.
Bürgerbus



Ligusterweg ←

↔ Mehrerer Weg

↔ Richtung Leinden

Heideweg → Richtung Autobahn

↔ Richtung Nethem



← Richtung Nelken
Nelkenweg



Haus 21a

Neukener Weg

← Richtung Lehmden

Bild von 1939