

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“

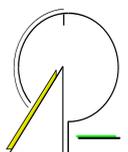
frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

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

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

29.09.2017



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
2. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg
3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Forstamt Weser-Ems
Geschäftsstelle Oldenburg
Gertrudenstraße 22
26121 Oldenburg
4. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Heisfelder Straße 2
26789 Leer
5. Avacon Netz GmbH
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter
6. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30633 Hannover
7. Gascade Gastransport GmbH
Kölnische Straße 108-112
34119 Kassel
8. Gastransport Nord GmbH
Cloppenburger Straße 363
26133 Oldenburg
9. Tennet TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Niedersächsische Landesbehörden für
Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
3. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
5. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
6. Deutsche Telekom Technik GmbH
Hannoversche Straße 6-8
49084 Osnabrück
7. Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen
Am Wall 165-167
28195 Bremen

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Gegen diese Bauleitplanung bestehen zwar keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken; meine untere Landesplanungsbehörde hat jedoch folgende Anregungen:</p> <p>Sie empfiehlt, die textliche Festsetzung Nr. 1 zu überarbeiten. Mit dieser sollen Einzelhandelsbetriebe bestimmter Branchen gesteuert werden, es wird aber auf die „Rasteder Sortimentsliste“ verwiesen. Allgemein kann die Gemeinde gem. § 1 Abs. 9 BauNVO Nutzungsausschlüsse festsetzen, die bestimmte Typen von Einzelhandelsbetrieben ausschließen. Auch die Steuerung über die Zulässigkeit bestimmter Sortimente ist möglich. Im vorliegenden Fall sollte überprüft werden, welche Ziele die Gemeinde verfolgt und dies dann entsprechend festsetzen.</p> <p>Insgesamt ist aus städtebaulicher Sicht die Ansiedlung von Einzelhandel in gewerblichen Lagen kritisch zu sehen. Gewerbegebiete zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten (BVerwG, Beschluss vom 20.12.2005, Az. 4 B 71.05). Besonders vor dem Hintergrund der Erweiterungsmöglichkeiten von Betrieben als auch der Auswirkungen auf den Bodenpreis ist dringend davon abzuraten, Gewerbeflächen für Einzelhandelsansiedlungen zu nutzen. Daher empfiehlt meine untere Landesplanungsbehörde, den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben zu prüfen. Ausnahmsweise könnte Einzelhandel, der im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung steht (Produktion, Handwerk), zugelassen werden, dies aber in einem untergeordneten Maße. Eine restriktive Festsetzung würde auch den Empfehlungen für Gewerbegebiete und sonstige nicht-integrierte Standorte (Kapitel 6.1.5 der Teilaktualisierung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Rastede, Stand November 2015) entsprechen. Meine untere Landesplanungsbehörde empfiehlt, die Festsetzungen auf Konformität mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rastede zu prüfen.</p> <p>Im Kapitel 3.2 der Begründung werden die Festlegungen des RROP für den Standort thematisiert. Hier wird ausgeführt, dass für das Mittelzentrum</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Ammerland wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung Nr. 1 orientiert sich an den Inhalten des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Rastede aus dem Jahr 2015. Hierin wurde die Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Rastede analysiert und Empfehlungen über Standorte, Sortimente, etc. getroffen. In Kapitel 6.1.5 werden Empfehlungen für Gewerbegebiete und sonstige nicht-integrierte Standorte genannt. Diese Empfehlungen dienen als Grundlage für die textliche Festsetzung Nr. 1 über Abschluss der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kernsortiment in Gewerbegebieten allgemein.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Ammerland wird definiert, dass zur gewerblichen Entwicklung vorhandene Standortvorteile zu nutzen sind und das zur</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Rastede die Schwerpunktaufgabe "Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten" festgelegt wurde. Diese Aussage ist nicht zutreffend, da diese Festlegung lediglich für einen geeigneten Standort innerhalb des Gemeindegebietes getroffen wurde, der aber in keinem Zusammenhang mit dem Planvorhaben steht. Die Gültigkeit des Regionalen Raumordnungsprogramms wurde im Jahr 2007 um 10 Jahre verlängert. In diesem Zusammenhang sollte die Begründung auch einen Hinweis enthalten, dass das Regionale Raumordnungsprogramm darüber hinaus Gültigkeit hat, da im Mai 2017 die allgemeinen Planungsabsichten für die Neuaufstellung veröffentlicht wurden. Die Begründung sollte hinsichtlich dieser Anmerkungen korrigiert werden.</p> <p>Zu dieser Planung bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht folgende Anregungen: Die beeinträchtigten Werte und Funktionen der Wallhecken können durch Neuanlage oder Instandsetzungsmaßnahmen von 360 m Wallhecken im Rahmen des Wallheckenprogramms des Landkreises Ammerland kompensiert werden. Hierzu ist der Landkreis seitens der Gemeinde zu beauftragen. Die Ersatzmaßnahmen für 52.495 Werteinheiten sind mit meiner unteren Naturschutzbehörde nach Abstimmung mit ihr nachzuweisen. Rechtzeitig vor Baubeginn ist nach dem Niedersächsischen Wassergesetz eine Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers sowie eine wasserrechtliche Genehmigung für den Bau des Regenrückhaltebeckens bei meiner unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>Meine untere Denkmalschutzbehörde weist auf eine Bodenfundstelle (s. Anlage) in der Nähe des Plangebietes hin.</p> <p>Ich rege an, die Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung entsprechend der Stellungnahme des VBN wie folgt zu ergänzen: „Die Haltestelle „Leuchtenburg, Ostendorf“ wird ebenfalls von der Linie 342C bedient.“ Diese Linie ist wie die Linie 334 auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.</p> <p>Der Hinweis Nr. 2 ist meines Erachtens um die untere Bodenschutzbehörde zu ergänzen.</p> <p>Der letzte Absatz des Kapitels 5.1 der Begründung enthält eine falsche Rechtsgrundlage und sollte überarbeitet werden.</p>	<p>flächensparenden Entwicklung Standorte räumlich zu konzentrieren sind. Durch die direkte Lage an der Anschlussstelle Rastede der BAB A29 sowie der bereits erfolgten gewerblichen Erschließung des Standorts entspricht die vorliegende Planung den raumordnerischen Vorgaben. Die Begründung wird entsprechend angepasst, auch hinsichtlich der aktuellen Gültigkeit.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die beeinträchtigten Wallhecken werden im Rahmen des Wallheckenprogramms des Landkreises Ammerland kompensiert. Dies wird durch die Gemeinde rechtzeitig beim Landkreis beauftragt. Die Ersatzmaßnahmen für das entstehende Kompensationsdefizit werden im Flächenpool der Gemeinde umgesetzt. Erforderliche Genehmigungen werden seitens der Gemeinde rechtzeitig beantragt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bodenfundstelle befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 113.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt, die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt, der Hinweis Nr. 2 wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt, die Begründung wird entsprechend korrigiert</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Kapitel 7.2.1 der Begründung sollte hinsichtlich des Bekanntmachungsorgans in eigener Zuständigkeit überprüft werden.</p> <p>Für weitere redaktionelle Hinweise zur Begründung stehe ich gerne telefonisch auf Nachfrage zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Kapitel wird korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörden für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p>	
<p>Das Plangebiet des o. g. Bebauungsplanes liegt mit deutlichem Abstand westlich der Bundesautobahn BAB 29 und nördlich der L 826 „Raiffeisenstraße“ im Ortsteil Leuchtenburg.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 soll der Erweiterung des hier vorhandenen Gewerbegebietes dienen.</p> <p>Das Plangebiet wird über eine im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg 113“ festgesetzte Erschließungsstraße erschlossen, die an L 826 „Raiffeisenstraße“ anbindet. Die vorhandene Einmündung ist bereits verkehrsgerecht ausgebaut.</p> <p>Die Belange der Bundesrepublik Deutschland und des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr- Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL), sind als Straßenbaulastträger der BAB 29 bzw. L 826 durch die o. g. Bauleitplanung nicht betroffen.</p> <p>Es sind keine Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Ofener Straße 15 26121 Oldenburg</p>	
<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Zudem wurde das Gelände laut digitaler Bodenkarte 1: 50 000 in der Vergangenheit bereits tiefgepflügt. Dabei dürften eventuell hier im Boden vorhandene archäologische Funde und Befunde weitgehend zerstört worden sein.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte dennoch beachtet werden.</p>	<p>Die Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg</p>	
<p>Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 113 grenzt die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Wilfried Wemken, Stellmoorstr. 12, 26180 Rastede, an.</p> <p>Im Auftrage der Gemeinde Rastede wurde zur Prüfung der zu erwartenden Geruchsimmissionssituation auf Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie Niedersachsen (GIRL) eine Ausbreitungsrechnung mit Datum vom 11.12.2009 erstellt. Die Ausbreitungsrechnung führte zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebietes mit Ausnahme eines kleinen Teilbereiches, die gemäß GIRL für ein Gewerbegebiet zulässige Geruchsstundenbelastung von 15 % der Jahresstunden eingehalten werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 mit einer Geruchsstundenbelastung oberhalb von 15 % der Jahresstunden ist nicht bzw. nur eingeschränkt als Gewerbegebiet nutzbar. Diesem vorgenannten Sachverhalt wird durch eine entsprechende textliche Darstellung innerhalb der Planzeichnung Rechnung getragen.</p> <p>Bei Umsetzung der Bauleitplanung besteht für die Landwirtschaft innerhalb des Plangebietes ein Verlust von ca. 4,8 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche.</p>	<p>Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Notwendige Kompensationsmaßnahmen erheblicher negativer Umweltwirkungen werden im anerkannten Flächenpool der Gemeinde Rastede umgesetzt. Diese wurden im</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Gemäß Umweltbericht sind im Rahmen der Bauleitplanung versiegelungsbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt extern zu kompensieren. Laut Eingriffsbilanzierung ist ein Kompensationsdefizit von ca. 52.500 Werteeinheiten auszugleichen. Geht man von einer mittleren Kompensation von 10.000 bis 20.000 Werteeinheiten je ha aus, können der Landwirtschaft weitere 2,6 bis 5,2 ha vollständig (z. B. Anpflanzungen) oder zumindest teilweise (Extensivierungsmaßnahmen) entzogen werden.</p> <p>Im Umweltbericht sind noch keine Angaben zu dem Standort und der Art der externen Kompensationsmaßnahmen vorhanden.</p> <p>In Abhängigkeit von der Art und der Lage der Kompensationsfläche können sich agrarstrukturelle Nachteile für landwirtschaftliche Betriebe ergeben. Ferner ist bei landwirtschaftlichen Betrieben im Rahmen von Baumaßnahmen, die mit einer Erhöhung der Ammoniakemissionen (z. B. Stallbaumaßnahmen) einhergeht, auf Grundlage der TA Luft und des gemeinsamen Runderlasses des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz und des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung zu prüfen, ob der Schutz vor erheblichen Nachteilen für empfindliche Pflanzen und Ökosysteme (z. B. Wald) durch die Einwirkung von Ammoniak gewährleistet werden kann.</p> <p>Die Aufforstung von landwirtschaftlicher Nutzfläche oder die Anlage von Biotopen in der Nähe landwirtschaftlicher Hofstellen kann die notwendige Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe stark einschränken oder im Extremfall unmöglich machen.</p> <p>Von den Kommunen ist eine planerische Rücksichtnahme auf die Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe erforderlich. Die Agrarstatistik zeigt im Verlauf der Jahre hinsichtlich der Tierzahlen steigende Betriebsgrößen, welche mit der Umstrukturierung von Betriebsgebäuden und oft dem Bau neuer Ställe einhergeht. Insbesondere im Milchviehbereich sind in der Regel zusammenhängende Betriebsgebäude aufgrund gemeinsam zu nutzender Hofstrukturen (Ställe, Ver- und Entsorgungsanlagen, Melkzentrum, Silos, Behälter für Wirtschaftsdünger) nötig, sodass eine Erweiterungsmöglichkeit bestehender Hofstellen gegeben sein muss.</p>	<p>Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde und den Flächeneigentümern abgestimmt.</p> <p>Die nebenstehend genannten Hinweise werden mit Verweis auf die oben gemachten Aussagen zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 dann keine Bedenken, wenn gewährleistet wird, dass die im weiteren Bauleitungsverfahren noch zu benennende externe Kompensationsfläche sich nicht nachteilig auf die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe auswirkt.</p>	
<p>Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>Wir haben die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen. Angrenzend an das Bebauungsgebiet 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 angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Gewerbegebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen 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>Es wird darauf hingewiesen, dass für die 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.</p>	<p>Die Stellungnahme des Oldenburgisch- Ostfriesischen Wasserverbands wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</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.</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>Der durchschnittliche flächenspezifische Trinkwasserbedarf für Gewerbe im OOWV- Verbandsgebiet liegt bei ca. 1500 m³/(ha*a). Für unsere Betrachtungen sind wir davon ausgegangen, dass dieser Wert im Bereich der vorgesehen Erweiterung des Gewerbegebietes „Bgm.-Brötje-Straße“ nicht überschritten wird. Unter den genannten Voraussetzungen, kann die im B-Plan-Gebiet vorgesehene Bebauung für drei Vollgeschosse entsprechend DVGW W 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser versorgt werden.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass maximal 24 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz anteilig bereitgestellt werden können.</p> <p>Eventuelle 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 I 845211, in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Straße 6-8 49084 Osnabrück	
<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 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.</p> <p>Ich bitte Sie, 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.</p> <p>mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</p>	<p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen Am Wall 165-167 28195 Bremen	
Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.	Die Stellungnahme vom Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Wir begrüßen die Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung, möchten Sie jedoch bitten die Aussagen zu ergänzen.</p> <p>Die Haltestelle „Leuchtenburg, Ostendorf“ wird ebenfalls von der Linie 342 C bedient. Diese Linien ist wie die Linie 334 auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.</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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Begründung wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Bürger 1:	
<p>Ich möchte hiermit meinen entschiedenen Protest gegen die Erweiterung des Gewerbegebietes am Stellmoorweg einlegen.</p> <p>Es ist schlimm, dass immer mehr einzigartige Naturlandschaften derartigen Projekten weichen müssen.</p>	<p>Die Bürgerstellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauleitplanung wurden im Vorfeld sowohl die vorkommenden Biotoptypen aufgenommen als auch die faunistischen Wertigkeiten zu unterschiedlichen Faunengruppen erstellt. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe werden im Umweltbericht dargestellt. Verbleibende Beeinträchtigungen werden im Flächenpool der Gemeinde Rastede kompensiert. Die nördliche Grenze des Bebauungsplans Nr. 113 befindet sich zudem südlich des Stellmoorweges. Der Stellmoorweg und die nördlich gelegenen Flächen werden nicht beansprucht. Bei den überplanten Flächen handelt es sich gemäß der Biotoptypenkartierung um landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Darüber hinaus schließt die vorliegende Planung an bereits bestehende gewerbliche Nutzungen an.</p>
Bürger 2:	
<p>Die im Bebauungsplan dargestellten weiteren Gewerbegebiete berühren randscharf und großflächig, das heißt in großer Länge, die Rasteder Bäke, den Stellmoorweg und damit das Stellmoor. Es wird, aus meiner Sicht, in seinen landschaftlichen Eigenarten stark betroffen und gerät in Gefahr unwiederbringlich zerstört zu werden.</p> <p>Das Stellmoor mit Rasteder Bäke stellt mit seinen Feuchtwiesen und Grünlandweiden, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden, eine typische und einzigartige Landschaft dar. Wie bekannt, entstand diese aus schmalen Geestflächen mit parallel ausgerichteten Hauptwasserläufen, hier Bächen genannt. Zwischen den Geestflächen lagen teilweise Hochmoorflächen. Diese Situation haben wir auch im Stellmoor, wo früher noch Torf abgebaut wurde.</p> <p>Die in großer Länge südlich des Stellmoorweges verlaufende Rasteder Bäke gehört daher zu den wichtigsten Bächen in der Gemeinde Rastede. Sie hat hier, mit beidseitig leicht abfallenden Höhen, ein Landschaftstal geformt. Es ist nicht überall deutlich sichtbar, lässt sich jedoch durch unterschiedliche Höhen festlegen. Dieses Landschaftstal gehört dadurch auch zu den Schutzgütern „Landschaftserhalt von wichtigen geologischen Gegebenheiten“. Größere Bächen mit ihren Landschaftstälern auf Geest- oder Moorflächen, die das Wasser vom Geestrand letztendlich zur Jade führen, sind typisch für Rastede und dadurch mit ihrem Umfeld zu erhalten.</p>	<p>Die Bürgerstellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Aussage des Wasserverbandes ist der Name „Rasteder Bäke“ umgangssprachlich. Offiziell handelt es sich um die „Moorbäke“. Die Moorbäke befindet sich jedoch nicht im räumlichen Nahbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 113, sondern verläuft rd. 580 m nordöstlich des Geltungsbereichs. Beeinträchtigungen der Moorbäke werden somit nicht begründet. Es wird an dieser Stelle nochmals klarstellend darauf hingewiesen, dass sich die Abgrenzung des Geltungsbereichs lediglich auf den Bereich südlich des Stellmoorweges bezieht. Die hier vornehmlich vorhandenen Wallhecken werden nahezu vollständig erhalten und werden für eine gewisse Eingrünung sorgen. Eine weitere Entwicklung über den Stellmoorweg hinaus wird durch diese Planung nicht verfolgt und ist auch von Seite der Gemeinde aktuell nicht geplant.</p>

<p>Die zu erwartenden Veränderungen der Landschaft sind bereits heute deutlich sichtbar durch den kürzlich erbauten Gewerbebetrieb, unmittelbar südlich des Stellmoorweges, mit seinen großen Versiegelungsflächen, Veränderungen der Geländehöhen und massiven Gebäuden. Und das alles ohne Sichtschutz!</p> <p>Hinzu kommt, dass durch die Art der Festsetzung der Erschließungsstraßen eine noch weitergehende Ausweisung von Gewerbegebieten ermöglicht wird, da teilweise die Erschließungsstraßen bis zum Bebauungsplanrand geführt werden.</p> <p>Das Stellmoor hat nicht nur eine einzigartige Landschaft sondern stellt auch ein großes Erholungsgebiet dar. Es liegt nahe am Rasteder Ortskern, ist fußläufig erreichbar und bietet mehrere Wegebeziehungen zu Nachbarorten. Es ist erschlossen durch den Stellmoorweg, der in seiner Art, gleichzeitig als ein uralter Landschaftsweg, ein wertvolles Schutzgut darstellt.</p> <p>Der Bedarf von weiteren Gewerbegebieten wird durchaus nicht in Frage gestellt. Sie können, in Maßen, hier auch neu festgesetzt werden. Eine Abwägung zwischen der Notwendigkeit von Gewerbegebieten im Randbereich der Rasteder Bäke einerseits und dem Erhalt der genannten Schutzwerte andererseits ist jedoch nicht erkennbar. Planfestsetzungen, die Beeinträchtigungen dieser Bäkenlandschaft ausgleichen, unter anderem durch großflächige Schutzflächen, liegen nicht vor.</p> <p>Ich halte den Erhalt typischer Bäkenlandschaften in Rastede für erforderlich und rege daher eine deutliche Verkleinerung der Gewerbegebiete an und eine Festsetzung, die mindestens das Tal der Bäke mit Umfeld sichert. Dazu gehören ausreichende Landschaftsflächen beiderseits der Bäke. Beispiel: Festsetzung einer Abstandszone in einer Breite von 300 bis 500 Metern entlang der Rasteder Bäke (südlich). Hierfür spricht auch die Nutzbarkeit dieser Flächen durch Land- oder naturnahe Waldwirtschaft.</p> <p>Diese Abstandszone könnte als „Fläche für Maßnahmen, die der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen“ festgesetzt und dadurch als sogenannte Ausgleichfläche genutzt werden. Es ist auch unverständlich, weshalb das geplante Wasserrückhaltebecken inmitten der Gewerbebetriebe geplant ist, eine Einbindung in die Maßnahmen zur Renaturierung der Bäke würde das Landschaftsbild Stellmoor aufwerten. Die Abstandszone</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließungsstraße grenzt ausschließlich in dem Bereich an die Geltungsbereichsgrenze, an dem die Anbindung an das bereits realisierte und damit erschlossene Gewerbegebiet liegt. Eine weitergehende Ausweisung von Gewerbegebieten ist in diesem Bereich derzeit nicht vorgesehen. Die Flächen der 43. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 2010, die entsprechend eines städtebaulichen Rahmenkonzeptes ermittelt wurden, sind durch den Bebauungsplan Nr. 59 sowie Nr. 113 vollständig beplant.</p> <p>Wie bereits angeführt, befindet sich der Verlauf der Moorbäke deutlich nordöstlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 113 und wird demnach nicht beeinträchtigt. Die Notwendigkeit von Abstandsflächen wird daher nicht gesehen. Darüber hinaus ist das angesprochene Regentrückhaltebecken nicht Teil des Bebauungsplans Nr. 113, sondern wurde bereits im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 59 festgesetzt. Ferner werden die vorhandenen Wallhecken weitestgehend erhalten. Sie werden zwar nicht weiter als Schutzobjekt festgesetzt, dies bedarf jedoch der Neuanlage von Wallhecken bzw. wallheckenfördernden Maßnahmen im Rahmen des Wallheckenprogramms des Landkreises Ammerland. Eine Eingrünung und damit die Abgrenzung zur Landschaft ist gegeben.</p>
---	---

<p>könnte auch weiterhin der Landwirtschaft zur Verfügung stehen und das für Landwirtschaftsbetriebe geringe Angebot an Pachtflächen in diesem Bereich stabilisieren. Außerdem halte ich eine Festsetzungen zur Entwicklung von Wallhecken unmittelbar an den Grenzen der Gewerbegrundstücke für erforderlich als Sichtschutz und deutliche Abgrenzung zur Landschaft.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 113 zeigt erneut: ein Landschaftsrahmenplan für die Gemeinde Rastede ist überfällig. Diese Notwendigkeit ergibt sich auch durch die städtebauliche Situation mit ihren Planungsproblemen im Niederungsbereich Goelen und Hankhauser Bäke.</p>		
<p>Bürger 3:</p>		
<p>Zum o.g. Bebauungsplan, der zurzeit als Entwurf vom 08.08.2017 bis 08.09.2017 öffentlich ausliegt, nehme ich aus der Sicht des Naturschutzes wie folgt Stellung.</p> <p>Das Stellmoor mit Stellmoorweg und Rasteder Bäke gilt aus meiner Sicht als besonders schutzwürdig. Hier haben sich aus ursprünglich größeren Moorflächen typische nährstoffarme Feuchtwiesen und Grünlandflächen entwickelt, die überwiegend extensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Derartige Feuchtwiesen und Grünlandflächen sind erhaltenswert und entsprechend entwicklungsbedürftig. In ähnlicher Weise äußert sich auch das Niedersächsische Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.</p> <p>Die Stellmoorflächen werden begleitet durch die Rasteder Bäke, die zu den wichtigsten großen Bächen der Gemeinde Rastede gehört. Sie entspringt in Leuchtenburg, durchquert den westlichen Bereich Hostemost, erreicht danach das Stellmoor und führt ihr Wasser, den Stellmoorweg begleitend, in Richtung Kleibrok. Sie wird heute auch unter dem Namen Moorbäke geführt.</p> <p>Die großen Bächen bestimmen wesentlich unsere heutige Landschaft und legen Zeugnis ab zur geologischen Entwicklung des Ostfriesisch-Oldenburgerischen Geestrückens. In Rastede ist insbesondere der deutlich sichtbare Geestrand hervorzuheben. Diese Gegebenheiten gehören zur Identität von Rastede.</p> <p>Zurzeit laufen öffentliche Maßnahmen zur Renaturierung der Rasteder Bäke / Moorbäke, die in die Abwägung der Nutzungsänderung durch den o.g. Bebauungsplan nicht ausreichend einbezogen wurden.</p>		<p>Die Bürgerstellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Aussage des Wasserverbandes ist der Name „Rasteder Bäke“ umgangssprachlich. Offiziell handelt es sich um die „Moorbäke“. Die nährstoffarmen Feuchtwiesen und extensiv genutzten Flächen des Stellmoores werden für die vorliegende Bauleitplanung des Bebauungsplans Nr. 113 nicht beansprucht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 befindet sich südlich des Stellmoorweges auf intensiv genutzten Flächen (Ackerflächen/Intensivgrünland). Ferner wird auch die Moorbäke durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Sie befindet sich nicht im räumlichen Nahbereich der Planung, sondern verläuft rd. 580 m nordöstlich.</p>

<p>Soweit bekannt, wird zurzeit auch eine etwa 10.000 qm große Fläche, unmittelbar nördlich des Stellmoorweges gelegen, durch forstwirtschaftliche Maßnahmen (Staatliche Beihilfen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen) gefördert. Sie dient der Verbesserung naturnaher Kulturlflächen.</p> <p>Die Erweiterung des Gewerbegebietes bis unmittelbar an den Rand der Bäke und des Stellmoorweges gefährdet sowohl landschaftsschutzwürdige Gegebenheiten, laufende Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und Bächen, als auch das Schutzgut Erhaltung der Landschaft mit wichtigen geologischen Gegebenheiten.</p> <p>Abstandsflächen in ausreichender Breite und Länge zum Umfeld des Stellmoorweges und der Bäke sind, aus meiner Sicht als Naturschutzbeauftragter des Landkreises Ammerland, daher erforderlich. Sie sind landschaftsgerecht zu begrünen, um gleichzeitig einen Sichtschutz zu erhalten. Abstandsflächen und ein entsprechender Maßnahmenplan sollten, unter Beteiligung zuständiger Behörden, festgelegt und aufgestellt werden.</p>		
--	--	--