

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 28

„Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“

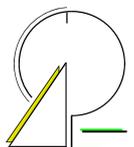
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

07.02.2018



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung Archäologie
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
2. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Fortsamt Weser-Ems
Geschäftsstelle Oldenburg
Gertrudenstraße 22
26121 Oldenburg
4. Polizeistation Rastede
Bahnhofstraße 24
26180 Rastede
5. Avacon AG
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter
6. Exxon Mobil Production GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover
7. Gastransport Nord GmbH
Cloppenburger Straße 363
26133 Oldenburg
8. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
9. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Heisfelder Straße 2
26789 Leer

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Niedersächsische Landesbehörde für
Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg–Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
4. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg
5. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
6. EWE NETZ GmbH
Netzregion Oldenburg / Varel
Neue Straße 23
23316 Varel
7. Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen
Willy-Brandt-Platz 7
28215 Bremen
8. Deutsche Telekom Technik GmbH
Ammerländer Heerstraße 138
26129 Oldenburg

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Diese aus Sicht der Wirtschaftsförderung sehr zu befürwortende Planung ist wegen der unmittelbaren Lage des Plangebietes an der Bundesautobahn 29 und an der Landesstraße 825 hinsichtlich der Bauverbotszonen und Baubeschränkungszone noch mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abzustimmen.</p> <p>Meiner unteren Bauaufsichtsbehörde sind Prüfungen von Vorhaben im Zulassungsverfahren nur möglich, wenn die Baubeschränkungs- und Bauverbotszonen sowie die Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen vollumfänglich und lückenlos vermaßt und die Höhenlage der Erschließungsstraßen zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in der Planzeichnung angegeben werden. Auch sollte aus ihrer Sicht zeichnerisch-technisch besser erkennbar sein, welche Bäume erhalten und welche angepflanzt werden sollen (der innere Kreis des Planzeichens Nr. 13.2.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung könnte zur Abgrenzung zum Planzeichen Nr. 13.2.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung etwas besser kenntlich gemacht werden).</p> <p>Der letzte Absatz der textlichen Festsetzung Nr. 1 wirft meines Erachtens die Frage auf, welche Kernsortimente innerhalb der Gewerbegebiete GE 1-4 zulässig sein sollen.</p> <p>Die Oberflächenentwässerung ist noch nachzuweisen. Hierfür ist ein Grobkonzept mit den bestehenden und den zukünftig vorgesehenen Entwässerungseinrichtungen bei meiner unteren Wasserbehörde einzuzeichnen. Aus den Unterlagen muss die gesicherte Erschließung des Plangebietes deutlich werden. Rechtzeitig vor Baubeginn ist nach dem Nie-</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreis Ammerland wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurde bereits am Verfahren beteiligt und hat ebenfalls eine Stellungnahme abgegeben. Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone wurden bereits in die Planzeichnung eingearbeitet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bemaßung der Planzeichnung wird entsprechend angepasst. Der untere Bezugspunkt wird weiterhin durch die Straßenoberkante (Fahrbahnmittelpunkt) der nächstgelegenen Erschließungsstraße definiert. Da es sich hier um ebenes Gelände handelt, wird dies für ausreichend erachtet. Die Einzelbäume zum Anpflanzen und zum Erhalt werden in der Planzeichnung besser erkennbar gestaltet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der letzte Absatz der textlichen Festsetzung Nr. 1 wird dahingehend angepasst, dass innerhalb der genannten Gewerbegebiete Einzelhandelsbetriebe mit den entsprechenden Sortimenten nur ausnahmsweise und nur i.V.m. dem gewerblichen Betrieb bis zu einer Größe von max. 800m² Verkaufsfläche zulässig ist. Hiermit kann der Outletstore in seiner jetzigen Form auch künftig an diesem Standort bestehen bleiben. Dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede wird damit Rechnung getragen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Oberflächenentwässerung kann derzeit keine abschließende Aussage getroffen werden, inwieweit die vorhandenen Regenrückhaltebecken auch nach den heute anzusetzenden Regenmengen ausreichen. Die Leistungsfähigkeit wird im Rahmen der künftigen Kanalanträge zu den Bauanträgen geprüft. Ggf. würde</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>dersächsischen Wassergesetz eine Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers bei meiner unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>Meine Untere Wasserbehörde hat darüber hinaus nur dann keine Bedenken, wenn die Signatur „Wasserschutzzone“ für die Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Nethen in die Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen wird (Planzeichen Nr. 10.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung).</p> <p>Meine untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass der Wallheckenschutz bei einem unmittelbaren Heranreichen des Gewerbegebietes bis an den Wallheckenfuß der als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommenen Wallhecke nicht mehr gewährleistet ist. Sollte im weiteren Verfahren kein geeigneter Wallheckenschutzstreifen in mindestens 5 m Breite zum Wallheckenfuß festgesetzt werden, wäre die Wallheckenfunktion in Abstimmung mit meiner unteren Naturschutzbehörde zu kompensieren.</p> <p>Zum Nachweis der fehlenden Kompensationswerteinheiten im Flächenpool ist meiner unteren Naturschutzbehörde eine aktuelle Übersicht über das „Ökokonto“ der Gemeinde Rastede zu übersenden.</p> <p>Weitere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich nicht.</p> <p>Die Planzeichnung ist noch um einen Hinweis auf die BauNVO zu ergänzen.</p> <p>In der Präambel vermissen Sie die Ermächtigungsgrundlage für die örtlichen Bauvorschriften.</p> <p>Auch die Planzeichnung sollte den im Kapitel 5.13 der Begründung enthaltenen Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in die DIN 4109 bei der Gemeinde Rastede enthalten und entsprechend ergänzt werden.</p> <p>Kapitel 5.13 birgt einen kleinen inhaltlichen Fehler ("innerhalb der mit Lärmpegelbereichen II und V (LPB IV u. V) gekennzeichneten Flächen."), den ich in Harmonisierung mit der insoweit korrekten Planzeichnung (LPB</p>	<p>dann die Auflage aufgenommen werden, dass eine Zwischenspeicherung auf dem Privatgrundstück zu erfolgen hat und das Wasser von dort nur gedrosselt in die öffentlichen Abwasseranlagen gegeben werden darf.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Nethen wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Wallhecke wird künftig als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Der Schutzstatus der Wallhecke wird damit aufgehoben und die Wallheckenfunktion an anderer Stelle kompensiert.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Die Ermächtigungsgrundlage für die örtlichen Bauvorschriften ist in der Präambel bereits enthalten.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt, der Fehler wird korrigiert.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>II bis V) zu korrigieren empfehle.</p> <p>Kapitel 8.2.1 der Begründung enthält eine für Bebauungspläne der Innenentwicklung geltenden Paragraphen, der in diesem Bauleitplanverfahren keine Anwendung findet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p>	
<p>Das Plangebiet der o. g. Bauleitpläne grenzt an die östliche Ausfahrrampe der Anschlussstelle „Hahn-Lehmden“ der Bundesautobahn BAB 29 an. Es liegt unmittelbar südlich der Landesstraße L 825 „Wiefelsteder Straße“ außerhalb einer gemäß § 4 (2) Niedersächsischen Straßengesetz (NStrG) festgesetzten Ortsdurchfahrt.</p> <p>Die o. g. Bauleitplanungen sollen der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen (G) sowie der Festsetzung von Gebäudehöhen und Lärmkontingenten dienen.</p> <p>Das Plangebiet wird über die bestehende Gemeindestraße „Am Waldrand“ erschlossen, die in die L 825 einmündet. Die von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) zu vertretenden Belange sind direkt betroffen. Folgendes ist zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> Entlang der Ausfahrrampe der BAB 29 gelten die Bestimmungen des § 9 (1) und (2) Fernstraßengesetz (FStrG). <p>Hiernach dürfen an Bundesautobahnen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand des Standstreifens nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs.</p> <p>Bauliche Anlagen längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 m bedürfen zur Errichtung, erheblichen Änderung oder andersartigen Nutzung der Zustimmung der obersten Landes-</p>	<p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die bereits vorhandene nachrichtliche Übernahme zu § 9 (1) und (2) FStrG wird entsprechend ergänzt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>baubehörde. Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten und den baulichen Anlagen gleich (§ 9 (6) FStrG).</p> <p>Werbeanlagen im Bereich der außerhalb der Bauverbotszone liegenden Baubeschränkungszone des § 9 (2) FStrG bis 100 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen der Zustimmung der NLStBV-OL.</p> <p>Grundsätzlich sind nur blendfreie, sich nicht bewegende Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.</p> <p>Ich bitte um Korrektur der nachrichtlichen Übernahme.</p> <p>2. Entlang der L 825 „Wiefelsteder Straße“ gelten die Bestimmungen des § 24 (1) und (2) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG).</p> <p>Hiernach dürfen an Landesstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs.</p> <p>Bauliche Anlagen längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m bedürfen zur Errichtung, erheblichen Änderung oder andersartigen Nutzung der Zustimmung der Straßenbaubehörde.</p> <p>Ich bitte um Korrektur der nachrichtlichen Übernahme.</p> <p>3. Gemäß § 9 (1) FSfrG bzw. § 24 (1) NStrG ist die Erschließung über Zufahrten außerhalb von Ortsdurchfahrten nicht zulässig.</p> <p>Gemäß der Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) ist das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ entlang der gesamten nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze einzutragen.</p> <p>4. Um eine Verkehrsgefährdung durch Blendung zu vermeiden, ist zwischen der BAB 29 einschließlich der Anschlussstelle und dem</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die bereits vorhandene nachrichtliche Übernahme zu § 24 (1) und (2) NStrG wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt die Einarbeitung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt entlang der gesamten nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zwischen der BAB 29 inklusive der Anschlussstelle und dem Plangebiet befindet sich bereits heute ein</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Plangebiet ein durchgehender Blendschutz vorzusehen.</p> <p>Für den Bereich der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze sind entsprechende Maßnahmen einzuplanen.</p> <p>5. Wie aus Kap. 4.2.1, Seite 7 der Begründung zu entnehmen ist, ist das Plangebiet durch die vom Verkehr auf der BAB 29 sowie der L 825 ausgehenden Emissionen belastet.</p> <p>Die Planzeichnung enthält einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis, dass aus dem Gebiet der o. g. Bauleitplanungen keine Ansprüche aufgrund der von der BAB 29 sowie der L 825 ausgehenden Emissionen bestehen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanungen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von jeweils zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanungen einschließlich Begründung.</p>	<p>Gehölzstreifen zur Blendvermeidung. Dieser wird als Fläche zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Festsetzung wird künftig auch an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg–Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg</p>	
<p>Gegen die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht ist der im Umweltbericht dargestellte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ausreichend bemessen.</p> <p>Gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht ist der im Umweltbericht dargestellte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ausreichend bemessen.</p>	<p>Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg	
<p>Mit den o.g. Vorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die konkreten Erweiterungsabsichten eines ortsansässigen Betriebs geschaffen werden. Das Unternehmen plant, die bisher im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans verteilten Betriebsgebäude (Verwaltung, Logistik und Outletstore), räumlich zusammenzuführen. Der Neubau soll entlang der Wiefelsteder Straße erfolgen. Darüber hinaus sind im Plangebiet weitere Einzelhandels- und Gewerbebetriebe ansässig, die künftig Ihre Nutzung am Standort aufgeben. Im Geltungsbereich der Änderung werden sieben Gewerbegebiete (GE 1-7) gem. § 8 BauN-VO festgesetzt. Des Weiteren sollen nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente unter Berücksichtigung des aktuellen Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Rastede gesteuert werden.</p> <p>Die Oldenburgische IHK nimmt hierzu folgt Stellung:</p> <p>Die Gemeinde Rastede orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem im Jahr 2015 von der CIMA Beratung + Management GmbH erstellten und vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede 2015 (EEK). Die Oldenburgische IHK befürwortet die darin formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen.</p> <p>Zu den o.g. Vorhaben stellen wir fest:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet liegt außerhalb der im aktuellen EEK definierten Zentralen Versorgungsbereiche. Ein Ziel des EEK ist die Sicherung und Entwicklung dieser Versorgungsstandorte (vgl. EEK, s. 15). • Den vorliegenden Planunterlagen ist weder die aktuelle noch die geplante Verkaufsfläche des Outletstores zu entnehmen. • Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete 1-7 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsor- 	<p>Die Stellungnahme der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Popken Fashion Group plant derzeit keine grundlegende Erweiterung des derzeit vorhandenen Outletstores. Dieser soll lediglich in das neu geplante Gebäudeensemble integriert werden. Der letzte Absatz der textlichen Festsetzung Nr. 1 wird dahingehend angepasst, dass innerhalb der genannten Gewerbegebiete</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>timenten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten der Rasteder Liste nicht zulässig. Gleichzeitig wird festgesetzt, dass innerhalb der Gewerbegebiete 1-4 Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten Randsortimenten Bekleidung, Schuhe, Uhren und Schmuck sowie Lederwaren bis maximal 800 m² Verkaufsfläche zulässig sind.</p> <p>Wir stellen fest, dass die genannten zulässigen Randsortimente die Kernsortimente des Outletstores sind. Nach diesen Festsetzungen würde der vorhandene Betrieb ausschließlich Bestandschutz haben können.</p> <p>Aufgrund der vorab genannten Punkte empfehlen wir folgende Vorgehensweise:</p> <p>Sobald die genauen Planungsabsichten (inkl. Verkaufsfläche) des Outletstores bekannt sind, sollte die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens gutachterlich geprüft werden. Erst dann kann eine fundierte Beurteilung des o.g. Vorhabens erfolgen.</p>	<p>Einzelhandelsbetriebe mit den entsprechenden Sortimenten nur ausnahmsweise und nur i.V.m. dem gewerblichen Betrieb bis zu einer Größe von max. 800m² Verkaufsfläche zulässig ist. Hiermit kann der Outletstore in seiner jetzigen Form auch künftig an diesem Standort bestehen bleiben. Dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede wird damit Rechnung getragen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der derzeitigen Planungen der Popken Fashion Group bezüglich des Outletstores wird eine gutachterliche Beurteilung für nicht erforderlich gehalten.</p>
<p>Oldenburg-Ostfriesischer 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>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.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen</p>	<p>Die Stellungnahme des Oldenburgisch- Ostfriesischen Wasserverbandes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Versorgungsanlagen als teilweise erschlossen angesehen werden. Wann und in welchem Umfang eine 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>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>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>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.</p> <p>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 Bebau-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>ungsplan einzutragen.</p> <p>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.</p> <p><u>Grundwasserschutz</u></p> <p>Das geplante Vorhaben befindet sich in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Nethen.</p> <p>Folgendes Gefährdungspotential für das Grundwasser besteht bei der Umsetzung der Änderung der Bauleitplanung:</p> <p>a) Bauphase:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder der Gräben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen, • Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb von Baugruben durch den Baustellenbetrieb • Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumenanstriche, Verdünner, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalöl usw.), <p>b) Nutzung: erhöhtes Verkehrsaufkommen, insbesondere Transport und Umschlag einzelner wassergefährdender Stoffe wie Heizöl, Kfz-Abstellplätze</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Nethen wird nachrichtlich in die Planunterlagen der 63. Flächennutzungsplanänderung sowie der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 übernommen. Es erfolgt eine entsprechende Berücksichtigung während der Bau- und Nutzungsphase.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> • Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe, • unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln auf Grünflächen, in Gärten, verbunden mit häufiger und intensiver Bewässerung (Überschreitung der Feldkapazität des Bodens), <ul style="list-style-type: none"> • Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6- 10% des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen, • Versickern von Dachflächen- und Hofflächenabwässern, Verringerung der Grundwasserneubildung. <p>Grundsätzlich sind an die Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten in Wasserschutz- und - gewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik, • Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“, • Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. VAWS), • Anwendung der RiStWaG. <p>Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil1: Schutzgebiete für Grundwasser“ (2006) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen“ (NLWKN 2013) verwiesen.</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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen werden nachrichtlich in die Planunterlagen zur 63. Flächennutzungsplanänderung sowie zur 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 übernommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</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.
EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg / Varel Neue Straße 23 23316 Varel	
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o. g. Bebauungsplanes.</p> <p>In dem Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen, 20-kV und 1-kV Kabel sowie Fernmeldekabel und Leerrohrsysteme mit Glasfaserkabeln der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen.</p> <p>Sollten Sie für Ihre weitere Planung Informationen benötigen, können Sie diese schriftlich oder auch gerne über unsere Internetseite (http://www.ewe-netz.de/gas/geodaten.php) anfordern.</p> <p>Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen. Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbehebungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung unserer Anlagen ist unzulässig.</p> <p>Somit bestehen unsererseits keine weiteren Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme der EWE NETZ GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen</p>	
<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>Wir begrüßen es, dass in der Begründung Aussagen zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr enthalten sind.</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 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Ammerländer Heerstraße 138 26129 Oldenburg</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>Durch die o.a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Wegen der notwendigen Beteiligung mehrerer Ressorts aus unserem Aufgabenbereich war es uns nicht möglich, zur o.a. Planung fristgerecht Stellung zu nehmen. Wir bitten daher unsere verspätete Stellungnahme zu entschuldigen.</p>	<p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Bürger 1:</p> <p>Ich war auf der öffentlichen Ratsitzung am 8.März 2016. Dabei ging es immer nur um die Anwohner nördlich von Ulla Popken. Es wurde überhaupt nicht berücksichtigt, dass am Waldrand auch Bürger und damit auch Kinder wohnen. Die Straße ist sehr eng und wenn sich LKW's begegnen, ist das schon schwierig. Die müssen sehr langsam fahren, weil sich sonst die Seitenspiegel behaken. Die Fußgänger und Fahrradfahrer müssen dann auf den Grünstreifen, auf dem die dort ausgeführten Hunde gerne ihr Geschäft verrichten!!!</p> <p>Ist dann immer noch kein Fußweg und Fahrradweg vorgesehen? Kinder müssen zum Kindergarten und zur Schule! Viele Mitarbeiter von Ulla Popken kommen mit dem Fahrrad oder zu Fuß. Ich hatte das Gefühl, die Begrünung ist wichtiger als ein Menschenleben.</p> <p>Hier am Waldrand ist Mischgebiet!!</p> <p>Warum wurden hier keine Lärmmessungen gemacht? Wenn nebenan bei Ulla Popken der Container für Müll getauscht wird, wackeln bei uns die Wände!</p> <p>Wenn bei uns ein Wendekreis geplant ist, wo bleiben dann die LKW's, die jetzt alle hinten am Wendekreis am Wochenende stehen (von Freitag spät nachmittags bis Montags früh!) Wir haben hier auch ein Ladengeschäft! Wie sollen dann noch PKW's zu uns durchkommen?</p> <p>Wer vertritt die Interessen der Anwohner „Am Waldrand“?</p>	<p>Die Bürgerstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Rastede plant im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine alternative Fuß- und Radwegeverbindung innerhalb des Gebietes zum Anschluss der südlich gelegenen Flächen.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits heute und wird auch in Zukunft als Gewerbegebiet und nicht als Mischgebiet ausgewiesen. Diese dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Eine Wohnnutzung ist hierin nur ausnahmsweise und nur unter der Voraussetzung, dass es für ein Unternehmen erforderlich ist, zulässig. Diese Wohnformen haben sich den gewerblichen Nutzungen in diesen Gebieten unterzuordnen. Es können daher für diese Wohnnutzungen keine wohngebietsgleichen Schutzansprüche bezüglich Immissionen und verkehrlichen Vorkehrungen erwartet werden, da Gewerbegebiete nach entsprechenden gesetzlichen Vorschriften genau dazu gedacht sind, höhere Emissionen von gewerblichen Betrieben aufzunehmen.</p> <p>Dennoch haben die im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe Lärmschutzbestimmungen einzuhalten, die zum Schutz angrenzender Nutzungen gutachterlich festgelegt wurden und auf dieser Grundlage verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden.</p> <p>Durch verkehrsrechtliche Maßnahmen wird auch künftig dafür gesorgt, dass eine uneingeschränkte Nutzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche für alle Anlieger der Straße „Am Waldrand“ möglich ist.</p>
<p>Bürger 2:</p> <p>Gegen die beabsichtigte 63. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“ erhebe ich folgendes Einwendungen:</p> <p>Auf Seite 7 des Umweltberichtes ist unter „Teilziffer 3.1.1 Schutzgut Mensch“ ausgeführt:</p>	<p>Die Bürgerstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>„Durch die im nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehene Bebauung, die teilweise in einer Höhe von 22,0 m geplant ist, kann es für die nördlich der Wiefelsteder Straße vorhandenen Wohngebäude zu Einschränkungen durch Schattenwurf kommen. Eine extra hierfür erstellte Verschattungsstudie zeigt auf, dass es ausschließlich im Dezember und Januar in den Mittagsstunden zu leichten Einschränkungen an den Wohnhäusern nördlich der Wiefelsteder Straße durch Schattenwurf kommen kann. Von einer unzumutbaren Einschränkung durch Schattenwurf ist daher nicht auszugehen.“</p> <p>Die erwähnte Verschattungsstudie ist in den ausgelegten Planunterlagen nicht enthalten und somit nicht öffentlich ausgelegt worden.</p> <p>Lediglich im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 08.03.2016 wurde vom Planungsbüro eine Schattenwurfbetrachtung nur für den 20. März vorgestellt. In dieser wird der voraussichtliche Schattenwurf für jede Stunde im Zeitraum von 10:23 Uhr bis 15:23 Uhr dargestellt. Hierbei wurden jedoch nur die nördlich der Wiefelsteder Straße gelegenen Wohngebäude in der Nelkenstraße Hausnummern 1 bis 13 sowie das Vereinsgebäude des TuS Lehmden in der Nelkenstraße 15 in die Betrachtung einbezogen.</p> <p>Mein ebenfalls nördlich der Wiefelsteder Straße gelegenes Haus /-Grundstück Nelkenstraße 30 wurde nicht in diese Schattenwurfbetrachtung einbezogen, obwohl die gesamte im nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehene Bebauung und insbesondere auch die in einer Höhe von 22,00 m geplante Bebauung in der direkten Linie zwischen Sonnenaufgangspunkt bzw. morgendlichem Sonnenverlauf und meinem Haus /-Grundstück belegen ist.</p> <p>Durch die geplante Bebauung tritt eine gänzliche Verschattung bzw. Verschlechterung der Besonnung und damit die Herabsetzung der Tagesbeleuchtung meines Haus /-grundstückes im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende März für jeweils mehrere Stunden täglich ein.</p> <p>In seinem Urteil vom 08.03.1999 zu Az. 3 M 85/98 hat das OVG Mecklenburg-Vorpommern u.a. entschieden:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Abschluss der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde inzwischen ein umfassendes Schattenwurfgutachten erstellt. Hierin wurden die Gebäude Nelkenstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 und 30 über das gesamte Jahr betrachtet. Da eine Verschattung ausschließlich in den Wintermonaten erfolgt, wurde ausschließlich für diesen Zeitraum die durchschnittliche Jahresverschattungszeit ermittelt. Im ersten Schritt erfolgte die Ermittlung unter der Prämisse, dass kontinuierlicher Sonnenschein von Sonnenauf- bis Sonnenuntergang herrscht. Um abwägen zu können, wie groß die Beeinträchtigung im Mittel sein wird, wurden die Tageslichtstunden, die zu erwartenden täglichen Sonnenscheinstunden und die möglichen Schattenwurfzeiten betrachtet und ins Verhältnis gesetzt. Die aus dieser Betrachtungsweise ermittelten Abminderungsfaktoren reduzieren die theoretischen Schattenwurfzeiten im Durchschnitt der Tage auf eine realistische Größe. Das Gutachten wird zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt und kann somit von jedem eingesehen werden.</p> <p>Die durchschnittliche Jahresverschattungszeit des Gebäudes Nelkenstraße 30 beträgt unter Berücksichtigung aller Faktoren rechnerisch 21,6 Stunden/Jahr. Dies ist zumutbar.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>„Bei der rechtlichen Bewertung der Auswirkungen durch Schattenwurf kann als Anhaltspunkt für die Zumutbarkeit dienen, dass Benutzer von Wohn- und Büroräumen an einem sonnigen Tag nicht länger als 30 Minuten je Tag und nach der statistischen Wahrscheinlichkeit maximal 30 Stunden im Jahr durch Schattenwurf beeinträchtigt werden.“</p> <p>Dieser Rechtsauffassung hat sich das OVG Niedersachsen in seinem Urteil vom 18.05.2007 zu Az. 12 LB 8/07 in vollem Umfang angeschlossen.</p> <p>Durch die von Anfang Oktober bis Ende März für jeweils mehrere Stunden täglich zu erwartende Verschattung infolge der geplanten Bebauung tritt eine unzumutbare Einschränkung durch Schattenwurf für mein Haus-/grundstück ein. Hiermit liegt bei Ihrer Planung ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot, bzw. eine fehlerhafte Abwägung zwischen dem durch die vorgesehenen Planänderungen geschaffenen Konflikt der öffentlichen und meinen nachbarrechtlichen privaten Belangen vor.</p> <p>Bitte nehmen Sie mein Haus /-grundstück in die Verschattungsstudie mit auf und nehmen entsprechend dem Ergebnis eine Anpassung der Planänderungen vor, so dass für mein Haus- /grundstück keine unzumutbaren Verschattungen mehr eintreten.</p>	