

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

78. Flächennutzungsplanänderung

„Ipwege – nördlich Feldstraße“

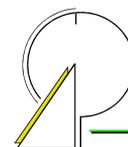
frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

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

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

02.11.2018



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Avacon AG
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
3. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung Archäologie
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
4. Niedersächsische Landesbehörde für
Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Postfach 24 43
26014 Oldenburg
5. Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen
Am Wall 165-167
28195 Bremen
6. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
7. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Vahrenwalder Str. 236
30179 Hannover
8. GASCADE Gastransport GmbH
Kölnische Straße 108-112
34119 Kassel
9. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie hinsichtlich der zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange verweise ich auf meine Stellungnahme zum parallelen verbindlichen Bauleitplanverfahren (Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften).</p> <p><i>Stellungnahme Landkreis Ammerland zum Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“: Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen folgende Anregungen zu dieser Planung: Die Kompensation der Wallhecken kann im Rahmen des Wallheckenprogramms von Seiten des Landkreis Ammerland durchgeführt werden. Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen ist dabei schriftlich beim Landkreis zu beantragen.</i></p> <p><i>Die übrigen Kompensationsmaßnahmen werden im Flächenpool der Gemeinde ausgeglichen. Hierzu ist dem Landkreis Ammerland vor Satzungsbeschluss eine aktuelle Bilanzierung des Ökokontos vorzulegen.</i></p> <p><i>Bei der Bilanzierung des Flächenwertes beträgt die Summe im Ist-Zustand 102.945 und nicht 102.705. Meine untere Naturschutzbehörde bittet diesen Wert zu korrigieren und die Bilanzierung anzupassen.</i></p> <p>Kapitel 4.2 der Begründung sollte korrigiert werden (hier ist die Aussage, dass die Planung im Einklang mit § 1 (4) BauGB steht, auf die 78. Änderung des Flächennutzungsplans anstatt auf den Bebauungsplanvorentwurf Nr. 114 zu beziehen).</p> <p>Darüber hinaus bestehen keine Anregungen zur 78. Änderung des Flächennutzungsplans.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Den Anregungen wird gefolgt. Die Durchführung der Wallheckenkompensation im Rahmen des Wallheckenprogramms wird rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 114 schriftlich beim Landkreis Ammerland beantragt.</i></p> <p><i>Eine aktuelle Übersicht über den Flächenpool der Gemeinde Rastede wird der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss zur Verfügung gestellt.</i></p> <p><i>Die Eingriffsbilanzierung wird angepasst.</i></p> <p>Der Anregung wird gefolgt und das Kapitel 4.2 der Begründung entsprechend überarbeitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg</p>	
<p>Nördlich des Geltungsbereiches der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Hanna Wiemken, Wiemkenstr. 5, 26180 Rastede. Nach Angaben der Betriebseigentümerin wird keine Tierhaltung auf der Hofstelle betrieben. Eine Wiederaufnahme der Tierhaltung ist nicht vorgesehen.</p> <p>Im näheren Umfeld des Plangebietes sind nach unserem Kenntnisstand keine weiteren landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung bzw. Stallgebäude vorhanden. Bei Umsetzung der Bauleitplanung besteht für die Landwirtschaft innerhalb des Plangebietes ein Verlust von ca. 6 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche.</p> <p>Gemäß Umweltbericht sind im Rahmen der Bauleitplanung versiegelungsbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt extern zu kompensieren. Laut Eingriffsbilanzierung ist ein Kompensationsdefizit von ca. 29.215 Werteeinheiten auszugleichen. Geht man von einer Kompensation von 10.000 bis 20.000 Werteeinheiten je ha aus, können der Landwirtschaft weitere ca. 1,5 bis ca. 3,0 ha vollständig (z. B. Anpflanzungen) oder zumindest teilweise (Extensivierungsmaßnahmen) entzogen werden. Im Umweltbericht sind noch keine Angaben zu dem Standort und der Art der externen Kompensationsmaßnahmen vorhanden. 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. Die Aufforstung von landwirtschaftlicher Nutzfläche oder die Anlage von Biotopen in der Nähe landwirtschaftlicher Hofstellen kann die notwendige Entwicklungsfähigkeit landwirt-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehend genannten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In den vorliegenden Planunterlagen wurde bereits darauf hingewiesen, dass das verbleibende Kompensationsflächendefizit innerhalb des bestehenden Flächenpools der Gemeinde Rastede kompensiert wird. Die hierin umzusetzenden Maßnahmen, die u. a. eine extensive Grünlandnutzung beinhalten, wurden im Vorfeld mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland und den Flächeneigentümern abgestimmt. Nachteilige Entwicklungen der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe sind demnach nicht zu erwarten.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>schaftlicher Betriebe stark einschränken oder im Extremfall unmöglich machen. 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>Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die 78 Änderung des Flächennutzungsplanes 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>Der Hinweis wird mit Verweis auf die o. g. Aussagen zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg</p>	
<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen: Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologisch reichhaltigen Region. Aus der Umgebung sind bereits zahlreiche denkmalgeschützte Siedlungs- und Bestattungsplätze ganz unterschiedlicher Zeitstellungen bekannt.</p> <p>Auch im Plangebiet muss mit weiteren, bisher unbekanntem archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Der in den Planunterlagen bereits enthaltene Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden allein ist hier nicht ausreichend. Vielmehr ergeben sich folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde Rastede wird voraussichtlich noch im November 2018 eine Prospektion durchführen, um bisher unbekanntem archäologische Funde und Befunde zu ermitteln und wenn nötig, eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung durchzuführen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> - Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. - Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist. - Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden. - Wir regen an, dass sich der Vorhabenträger frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzt, um das weitere Vorgehen abzusprechen. 	
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Postfach 24 43 26014 Oldenburg</p>	
<p>Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanung liegt östlich der Kreisstraße K 143 „Butjadinger Straße“ außerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die o. g. Bauleitplanung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von Wohngebieten. Das Plangebiet soll über einen neuen Gemeindestraßenanschluss direkt an die K 143 angebunden werden. Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) im Rahmen der technischen Verwaltung der Kreisstraßen, sind als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 143 unmittelbar betroffen.</p> <p>Folgendes ist zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bzgl. der beabsichtigten direkten Anbindung des Plangebietes an die K 143 „Butjadinger Straße“ fand im September 2018 ein Abstimmungstermin mit dem Landkreis, der Gemeinde, der NLStBV-OL sowie dem Ingenieurbüro Heinzemann statt. Im Rahmen des Termins wurden bauliche Rahmenbedingungen definiert, unter denen die vorhandene Ortsdurchfahrtsgrenze in Richtung Norden, bis zur geplanten neuen Gemeindestraßenanbindung, verlegt werden 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>könnte. Folgende Maßnahmen sollen hierzu von der Gemeinde vorgenommen werden: Verlängerung der vorhandenen Hochbordanlage mit den Nebenanlagen (Geh-/Radweg) auf der Ostseite der K 143 bis zur Planstraße, entsprechende Erweiterung der vorhandenen Beleuchtung sowie der Einbau einer Überquerungshilfe in Höhe der Planstraße.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Die unter Pkt. 1 genannten Ausbaumaßnahmen im Zuge der K 143 sowie der neue Gemeindestraßenanschluss sollten in Form von Verkehrsflächen in den Geltungsbereich o. g. Bauleitplanungen übernommen und somit planungsrechtlich abgesichert werden. Damit in den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes ein abgestimmter Entwurf der Straßenraumgestaltung der K 143 sowie der neuen Einmündung berücksichtigt werden können, ist der NLStBV-OL für diese Maßnahmen ein Entwurf gemäß den RASt 06 zur Überprüfung vorzulegen. Die planungsrechtliche Absicherung ist von der Gemeinde durchzuführen. 3. Für die unter Pkt. 1 genannten Ausbaumaßnahmen im Zuge der K 143 sowie den neuen Gemeindestraßenanschluss ist vor Baubeginn der Abschluss einer Vereinbarung gem. § 34 (1) NStrG und der ODR zwischen der Gemeinde Rastede und dem Landkreis Ammerland erforderlich. Der NLStBV-OL ist hierfür eine Ausbauplanung zur Überprüfung vorzulegen, die dann anschließend Bestandteil der Vereinbarung wird. Die Planung ist nach erfolgter Vorabstimmung mit der NLStBV-OL einem Sicherheitsaudit von einem zertifizierten Sicherheitsauditoren zu unterziehen. Sämtliche Kosten für die Maßnahmen sind von der Gemeinde zu übernehmen. 4. In dem Einmündungsbereich der Planstraße in die K 143 sind die gemäß RASt 2006, Bild 120 und Tabelle 59 beschriebenen Sichtfelder freizuhalten. In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden. Ich bitte, die Sichtfelder in der Planzeichnung einzutragen und einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen. 5. Das Plangebiet ist durch die vom Verkehr auf der K 143 ausgehenden Emissionen belastet. Ich weise darauf hin, dass aus dem Gebiet der o. g. Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der K 143 ausgehenden Emissionen bestehen und bitte einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bauleitplanes aufzunehmen. 	<p>Der Anregung wird gefolgt und die gesamte Fläche ausreichend als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Ein endgültiger Entwurf wird auf Ebene der verbindlichen Ausbauplanung erstellt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Gemeinde Rastede sowie der Landkreis Ammerland werden rechtzeitig eine Vereinbarung abschließen.</p> <p>Der Anregung wird zum Teil gefolgt und ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung genommen. Da der endgültige Ausbau des Knotenpunktes innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche noch nicht feststeht, können noch keine konkreten Sichtdreiecke konstruiert werden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>6. Zur Verbesserung der allgemeinen Verständlichkeit der vorgelegten Planentwürfe bitte ich um ergänzende Eintragung der Straßenbezeichnung K 143 „Butjadinger Straße“ in die Planzeichnungen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgebrachten 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>Der Anregung wird gefolgt und die Straßenbezeichnung in die Planzeichnung eingetragen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen Am Wall 165-167 28195 Bremen</p>	
<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>Wir würden es begrüßen, wenn Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung aufgenommen werden. Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle "Ipwege, Ipweger Krug". Die Haltestelle wird von den Linien 342 B, 347 und 349 bedient. Die Linien 342B und 349 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt. Bei der Linie 347 handelt es sich um ein Angebot des Bürgerbusses, welches mit einem Kleinbus abgewickelt wird.</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 Anregung wird gefolgt und die Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in die Begründung übernommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>Wir haben von der oben genannten Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.</p> <p>Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten 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>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover</p>	
<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 05.09.2018.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p>Die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>GASCADE Gastransport GmbH Könische Straße 108-112 34119 Kassel</p>	
<p>Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.</p>	<p>Die Stellungnahme der GASCADE Gastransport GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>In Ihren Unterlagen wird darauf hingewiesen, dass für die vollständige Kompensation ca. 888 m neue Wallhecken anzulegen sind. Um für diese Maßnahme eine Stellungnahme abgeben zu können, sind uns entsprechende Planunterlagen zu übersenden. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.</p>	
<p>TenneT TSO GmbH Eisenbahnlängsweg 2a 31275 Lehrte</p>	
<p>Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p> <p>Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme der TenneT TSO GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bürger 1:	
<p>Im folgenden beziehe ich mich sowohl auf die Beschlussvorlagen zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 27.08.2018 als auch auf die i.R. der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegten Unterlagen, die im Internet unter der Website der Gemeinde verfügbar gemacht worden sind. Meine Ausführungen sind gleichlautend für die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 zu verwenden.</p> <p>Ich wende mich hiermit gegen die weitere Bebauung in den angrenzenden Außenbereichen von Ipwege und begründe dies wie folgt. Die Aussage es gäbe in Wahnbek Ipwege nur noch weniger als 10 Grundstücke, die für Verdichtungsmöglichkeiten herangezogen werden könnten, ist eine Behauptung, die zu belegen ist. Ich erkenne auch innerhalb der Siedlungen Grünflächen.</p> <p>Wie aus den Unterlagen bei näherer Betrachtung erkennbar ist, plant die Gemeinde offenbar über die derzeit angedachten 50 Bauplätze aus 4,3ha landwirtschaftlicher Fläche hinaus mittelfristig weitere Bauplätze in etwa gleicher Anzahl zu entwickeln. Warum wird das nicht offener dargestellt? Eine bürgernahe und vertrauensschaffende Planung ist das nicht. Mit einer Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet bis zum Hof Wiemken würden Sie die Bürger darüber informieren, mit welcher tatsächlichen Umwälzung ihrer Umgebungslandschaft sie zu rechnen haben.</p> <p>Nachdem die Gemeinde Im Göhlen schon ein für die Naherholung der bisherigen Anwohner hervorragend geeignetes Gelände zur Bebauung mit zuletzt 100 Eigenheimen erschließt, entsteht in Ipwege ebenfalls gegen den Willen vieler Bewohner ein weiteres "XXL-Baugebiet" mit mindestens 100 Bauplätzen.</p> <p>Des Weiteren ist eine gezielte Reduzierung der Flächeninanspruchnahme überhaupt nicht zu erkennen. Das trifft genauso auf die lt. BauGB vorgeschriebene Innenentwicklung zu, die gegenüber der hier zum x-ten Male geplanten Außenentwicklung zu bevorzugen ist. Von Wissenschaftlern ver-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Innenentwicklung in Wahnbek ist nur noch auf ca. 10-15 Bauplätzen für Einfamilienhäusern auf Hintergrundstücken in der Schulstraße, Feldstraße und Hesterstraße möglich. Auch bei Erkennung weiterer Grünflächen bedeutet es nicht, dass diese für Verdichtungsmöglichkeiten geeignet sind und das die Gemeinde Rastede hierauf zurückgreifen kann, da es sich meist um private Flächen handelt. Des Weiteren wurde eine Wohnflächenbedarfsanalyse bis zum Jahr 2030 für die Ortschaft Wahnbek erstellt, aus der der Bedarf für die Ausweisung des Baugebietes hervorgeht.</p> <p>Bisher plant die Gemeinde Rastede die Umsetzung von ca. 50 Baugrundstücken im Bereich Ipwege. Um für die Zukunft Möglichkeiten einer vertraglichen Weiterentwicklung zu schaffen, wurden bereits Anschlussstellen im Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ festgelegt. Derzeit sind keine weiteren Baumaßnahmen, außer die des Bebauungsplanes Nr. 114, geplant. Des Weiteren soll das Plangebiet in Abschnitten vermarktet werden, sodass durch das Baugebiet ein Bedarf für mehrere Jahre gedeckt wird.</p> <p>Das Baugebiet „Im Göhlen“ ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Der Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften sieht ca. 50 Bauplätze vor, die wie bereits oben genannt, in mehreren Abschnitten über mehrere Jahre verteilt vermarktet werden sollen.</p> <p>Da die Gemeinde Rastede ihr Potenzial der Innenentwicklung bereits vollkommen ausgeschöpft hat, sind aufgrund der hohen Nachfrage nur noch Entwicklungsmöglichkeiten im Außenbereich möglich. Des Weiteren wurde eine Wohnflächenbedarfsanalyse bis zum Jahr 2030 für die Ortschaft</p>

<p>schiedenster Provenienz wird immer wieder auf die zunehmenden Probleme aus der ungezügelten Versiegelung und intensiven Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen unserer dichtbesiedelten Räume in Mitteleuropa in Bezug auf Klimaschutz und Artenvielfalt hingewiesen. Meine Gemeinde Rastede trägt mit ihrer seit Jahrzehnten ungebremsten Besiedlungspolitik zur Flächenversiegelung bei, indem sie bisherige Äcker und Weiden umwidmet und damit intensiveren Wirtschaftsweisen der Landwirte begünstigt. Dieses Vorgehen ist hochgradig schädlich für eine vielfältige Fauna und Flora. In der Umgebung des Planbereichs existieren große landwirtschaftliche Betriebe mit Beständen an Großvieh, deren Gülleausbringung mehrmals im Jahresverlauf zu erheblicher Geruchsbelästigung im gesamten Ortsteil führt. Das ist eine Folge der intensiveren Bewirtschaftung. Geben Sie sich einen Ruck, damit wir alle aus diesem negativen Kreislauf herauskommen.</p> <p>Die geschilderte Attraktivität nach Grundstücken für die Wohnbebauung ist hausgemacht, denn die Gemeinde Rastede verkauft sich unter Wert. M.E. spiegelt sich die "attraktive Lage im Verflechtungsbereich des Oberzentrums Oldenburg" in keiner Weise in den Grundstückspreisen wider, die die Gemeinde für den Verkauf von erschlossenem Bauland an Eigenheiminteressenten ausschreibt. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Stadtteil Etzhorn nur durch wenige hundert Straßenmeter von Wahnbek und Ipwege getrennt liegt und eine ähnliche Infrastruktur aufweist, ist eine Anpassung der Grundstückspreise im Plangebiet an das deutlich höhere Etzhorner Niveau angebracht. Derzeit liegen die Wahnbecker Baulandpreise um mindestens ein Drittel unter dem Niveau des Oldenburger Stadtteils. Heben Sie also Ihre Verkaufspreise für Bauplätze an, um der ungebremsten Nachfrage zu begegnen. Ein durchaus sinnvoller weiterer Effekt wäre die Vermeidung von individuellen Verkehrsströmen aus dem Umland zu den Arbeitsplätzen in Oldenburg.</p> <p>Abschließend ein Blick von mir in die mittelfristige Zukunft: In Wahnbek Ipwege gibt es gerüchteweise Informationen, die Gemeinde plant auch im Bereich nördlich der Wegezüge Brombeerweg, Hohe Brink und Butjadinger Straße weitere Flächen zur Erschließung für die Bebauung anzukaufen, da Pachtverträge für landwirtschaftliche Flächen enden. Was sagen Sie dazu?</p> <p>Ich behalte mir weitere Stellungnahmen im laufenden Verfahren vor.</p>	<p>Wahnbek erstellt, aus der der Bedarf für die Ausweisung des Baugebietes hervorgeht.</p> <p>Bei der Vermarktung der letzten Grundstücke der Gemeinde Rastede überstieg die Zahl der Bewerber die der zur Verfügung stehenden Grundstücke um ein Vielfaches. Die Gemeinde Rastede ist demnach bestrebt, bauwilligen Bürgern bezahlbares Wohnbauland zur Verfügung zu stellen, um verschiedenen Wohnansprüchen gerecht zu werden und dem Problem des fehlenden Wohnraumangebotes zu begegnen.</p> <p>Die weiteren Planungsabsichten der Gemeinde Rastede sind nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Durch die vorliegende Planung ist der rechnerische Bedarf für die nächsten Jahre gedeckt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

<p>Bürger 2:</p>		
<p>Gegen den am 06.09.2018 bekanntgegebenen Bebauungsplan möchten wir folgende Einwände vorbringen:</p> <p><u>Aus der Begründung der Gemeinde für das Baugebiet: 1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens</u> <i>Nach § 1 (3) BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Ausweisung und somit Bereitstellung von Wohnbauflächen für die seit Jahren positive Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Rastede (rund 20.769 Einwohner im Jahr 2010 und ca. 21.796 Einwohner im Jahr 2016) bildet eine wichtige Voraussetzung, um die Position der Gemeinde Rastede als attraktiven Wirtschafts- und Wohnstandort entwickeln und sichern zu können.</i></p> <p>Das sind seit 2010 ein Zuwachs von etwas über 1000 Einwohnern bzw. 9,5% in sechs Jahren. Wie setzt sich diese Zahl zusammen? (Kinder / Erwachsene). Hieraus lässt sich m.E. nicht schlüssig darlegen das für das Baugebiet überhaupt ein Erfordernis besteht. Wenn man die Bautätigkeiten in Rastede betrachtet, - Oldenburgerstr, Cäcilienring, Brombeerweg, Hohe Brink, Nethener Weg/Feldrosenweg usw.- , plus dem geplanten Baugebiet am Göhlen stellt sich mir die Frage bei durchschnittlich 3 Einwohnern pro Wohneinheit woher diese große Nachfrage kommen soll.</p> <p>Oder versucht man jetzt mit Gewalt durch niedrige Grundstückspreise einen Bedarf zu wecken? Was bei einem solchen Ausverkauf der Landschaft noch attraktiv sein soll erschließt sich uns ebenfalls nicht.</p> <p>Weiteres hierzu: <i>Auszug aus einer Rede im Internet vom 22.12.2015 Von: Dr. Friederice Pirschel Rede zur Haushaltssatzung und zum Haushaltsplan 2016 Zitat: Das Tempo der baulichen Entwicklung ist aber nach wie vor viel zu hoch!</i></p> <p><i>Aus der Wohnbedarfsanalyse des Rasteder Entwicklungskonzepts (dieses geht von 6 % Wachstum in Rastede bis 2030 aus) ergibt sich ein Bedarf</i></p>		<p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Wohnflächenbedarfsanalyse bis zum Jahr 2030 für die Ortschaft Wahnbek erstellt und der Begründung beigelegt. Bei einer Einwohnerzahl von 3.995 Einwohnern in Wahnbek aus dem Jahr 2017 und einem Zuwachs von 4,7 % bis zum Jahr 2030 ergibt dieses einen Zuwachs von zusätzlichen 188 Einwohnern allein in der Ortschaft Wahnbek bis zum Jahr 2030. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 Personen pro Haushalt bedeutet dieses zusätzliche 94 Haushalte.</p> <p>Bei der Vermarktung der letzten Grundstücke der Gemeinde Rastede überstieg die Zahl der Bewerber die der zur Verfügung stehenden Grundstücke um ein Vielfaches. Die Gemeinde Rastede ist demnach bestrebt, bauwilligen Bürgern bezahlbares Wohnbauland zur Verfügung zu stellen, um verschiedenen Wohnansprüchen gerecht zu werden und dem Problem des fehlenden Wohnraumangebotes zu begegnen.</p> <p>Das Zitat wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><i>von 35 Wohneinheiten für die Gesamtgemeinde und 28 Wohneinheiten für den Hauptort pro Jahr. Allein in südl. Schlosspark wurden aber in den Jahren 2012-2015 ca. 230 WE geschaffen. Das sind allein im Hauptort im Schnitt 55 Pro Jahr und damit fast die doppelten Anzahl des berechneten Bedarfs von 28. Hier sind die Wohnbauentwicklung im Stratjebusch, die Innenentwicklung am Palaisgarten, und das Gelände der Sägerei Brötje für den Hauptort und an der Havelstraße für Wahnbek und am Ostermoor für Hahn-Lehmden noch nicht inbegriffen. Zitat Ende.</i></p> <p>Unsere Frage: Stimmen diese Zahlen???</p> <p>Hierzu kommen dann noch: Nethen ca. 40 WE, Im Göhlen über 100 WE (bis 2026) Cäcilienring ca. 100 WE und sicher noch einiges was mir nicht bekannt ist. Wir können vor diesem Hintergrund kein Erfordernis für ein weiteres Baugebiet nördlich der Feldstraße erkennen und bitten um eine Erklärung.</p> <p>Ebenso unattraktiv ist die aus dem Baugebiet resultierende verstärkte Verkehrs- und Lärmbelastung der Butjadinger Straße. Offensichtlich hat die Gemeinde ja Schwierigkeiten die Verkehrssituation in Rastede selbst zu entschärfen. Muss jetzt in Wahnbek ein ähnliches Problem kreierte werden?</p> <p><i>Zitat aus dem Internet: Rede zum Haushalt 2017, Rüdiger Kramer, SPD-Fraktionsvorsitzender</i></p> <p><i>Im Übrigen: wo ich gerade dabei bin, wir werden als Gruppe SPD/UWG ein Verkehrskonzept für die Mühlenstraße und Umgebung beantragen. Wir planen und planen, geben viel Geld aus, und wissen eigentlich schon jetzt, dass unsere Straßen der zukünftigen Verkehrsbelastung kaum stand halten werden. Zitat Ende</i></p> <p>Über das Verhältnis der Gemeindevertretung zum Naturschutz kann man ja auf der Seite des Nabu einiges lesen. Bei einer Rückfrage meinerseits an den NaBu bezüglich des geplanten Gebietes erhielt ich als Antwort ich möge doch auf der Seite des NaBu vorherige Fälle nachlesen. Frage: Ist das die Einstellung der Gemeinde zu Natur- und Landschaftsschutz? Weitere Frage: In der UVP stehen etliche gefährdete Tier und Pflanzenarten.</p>		<p>Wie bereits oben genannt, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Wohnbedarfsanalyse bis zum Jahr 2030 für die Ortschaft Wahnbek erstellt und der Begründung beigelegt, aus der eine Notwendigkeit des Baugebietes hervorgeht. Des Weiteren überstieg die Zahl der Bewerber die der zur Verfügung stehenden Grundstücke um ein Vielfaches.</p> <p>Die Straße „Butjadinger Straße“ wird im Rahmen der Straßenausführungsplanung ausreichend ausgebaut und ist somit für die zusätzliche Verkehrsbelastung künftig ausreichend ausgestattet. Des Weiteren liegen der Gemeinde Rastede prognostische Daten zur durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) im Jahre 2030 für die Butjadinger Straße vor, aus denen hervorgeht, dass es zu keinen Verkehrsproblemen im Umfeld des Bebauungsplanes kommt.</p> <p>Das Zitat wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In den vorliegenden Planunterlagen wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die zu betrachteten Schutzgüter dargestellt und bewertet. Ferner wurden schutzgutbezogen umfangreiche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen in die Planung eingestellt. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- und</p>
--	--	--

<p>Wie viele Lebensräume müssen denn beeinträchtigt sein damit eine UVP überhaupt Gewicht hat? Weiteres auf https://nabu-rastede.jimdo.com/landschaftsschutz/bebauunghankhausen/</p> <p>Weitere Frage: Ist das Auffüllen von Baulücken tatsächlich ausgeschöpft wie es in der Begründung erwähnt wird?</p> <p>Letztlich noch etwas persönliches: Bürgernähe und Vertrauen. Als wir 2010 unser Haus in Ipwege/Wahnbek gekauft haben erklärte uns die Verkäuferin dass das hinter uns liegende Grundstück in den nächsten 20-25 Jahren nicht bebaut werden dürfe da es sich um ein Landschaftsschutzgebiet handle. Sie selbst habe dort bauen wollen und keine Genehmigung bekommen. Um uns diesbezüglich abzusichern hielten wir damals telefonisch Rücksprache mit dem Bauamt. Dieser Umstand wurde bestätigt. Das war für uns damals ein wesentliches Kaufargument. Jetzt kann man natürlich sagen Dinge können sich ändern. Aber unserer neuen Nachbarin hat man beim Kauf ihres Hauses im letzten Jahr noch versichert das eine Bebauung in den nächsten 8 – 10 Jahren nicht erfolgt. Welchen Aussagen kann der Bürger denn hier noch vertrauen? Wird den neuen Bauherrn die in dem geplanten Gebiet in der Hoffnung auf ein Randgrundstück im Grünen bauen, in 5 Jahren die nächste Erweiterung vorgeplant?</p> <p>Wir bitten um Klärung der oben genannten Fragen und behalten uns weitere Stellungnahmen vor.</p>	<p>Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Ein verbleibendes Kompensationsflächendefizit wird im Flächenpool der Gemeinde bzw. über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert. Es handelt sich deshalb um einen zulässigen Eingriff im Sinne der §§ 14 BNatSchG.</p> <p>Eine Innenentwicklung in Wahnbek ist nur noch auf ca. 10-15 Bauplätzen für Einfamilienhäusern auf Hintergrundstücken in der Schulstraße, Feldstraße und Hesterstraße möglich. Jedoch bedeutet es nicht, dass diese für Verdichtungsmöglichkeiten geeignet sind und das die Gemeinde Rastede hierauf zurückgreifen kann, da es sich meist um private Flächen handelt. Somit ist das Potential der Innenentwicklung und somit der Auffüllung von Baulücken in der Gemeinde Rastede ausgeschöpft, wodurch aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland auf Flächen außerhalb der Gemeinde Rastede zurückgegriffen werden müssen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Lage eines Grundstückes, hier: eine ruhige Außenbereichslage/freier Blick in die Landschaft, fällt nicht unter den Schutz des Eigentums nach Art. 14 GG. Dieser Lagevorteil ist von Anfang an mit dem Risiko einer Änderung behaftet. Es besteht kein Anspruch auf Beibehaltung der bestehenden Situation. Das Landschaftsschutzgebiet grenzt östlich an den ehemaligen Bahnverlauf an. Aufgrund der Entwicklung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens und der Entwicklung extensiver Grünwiesen, wodurch ein großräumiger Abstand der Wohnbebauung zum Landschaftsschutzgebiet gewährleistet wird, ist eine Bebauung möglich. Bereits seit Februar 2017 ist aufgrund entsprechender Presseberichterstattung bekannt, dass die Gemeinde ein Baugebiet nördlich der Feldstraße vorbereitet. Die Gemeinde, vertreten durch den Gemeinderat, ist sich bewusst, dass durch das Baugebiet eine wesentliche Veränderung für die Anlieger eintreten wird. Durch die Festsetzung einer 3 m breiten Grünfläche soll der Übergang in das Neubaugebiet möglichst verträglich gestaltet werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

Bürger 3:		
<p>Mit großem Interesse haben meine Frau und ich als Anwohner, in direkter Nachbarschaft zum geplanten Wohngebiet nördlich der Feldstraße, die Ausschusssitzung am 27.08.18 in der Aula der KGS verfolgt.</p> <p>Nach unserer Einschätzung werden hier Maßnahmen beschlossen, die neben dem Schutz der Anwohner auch im großen Maße die Natur übergeht. Wir sind in Wahnbek/lpwege stark integriert und ich bin auch in dieser Region (Loy/lpwege/Wahnbek) aufgewachsen. Wir haben die Rückmeldungen vieler Anwohner und auch Mitbürger aus der Gemeinde bekommen und eingeholt, die, wie wir der Meinung sind, das die Natur und auch der Lebensraum der anwohnenden Menschen in diesem Vorhaben zu wenig berücksichtigt wird.</p> <p>Viele waren eher überrascht dass die Gemeinde neben den bereits durchgesetzten Baugebieten im Cäcilienring, am Schlosspark und im Göhlen (um nur sehr wenige zu nennen) jetzt am Rande von Wahnbek/lpwege ein weiteres Baugebiet plant und durchsetzen will.</p> <p>Allein die Planung des Baugebietes sieht hier eine Erweiterung von einer mindestens doppelt so großen Bebauungsfläche vor (es ist ja erst der Anfang!). Hier stellt sich die Frage wie Wahnbek und lpwege das allein von der Infrastruktur umsetzen soll.</p> <p>Die Grundschule Wahnbek platzt bereits jetzt mit knapp 10 Klassenzügen (1-4 Klasse mit je 2-3 Klassen) aus allen Nähten.</p> <p>Ebenso anzunehmen ist das der Verkehr in der Butjadinger Straße, schon jetzt ein Nadelöhr mit Höchstgeschwindigkeits-Charakter, an die Grenzen kommt. Verkehrstechnisch vermuten wir das grade im Ortseingangs- und Ausgangsbereich Straßenbaumaßnahmen erzwungen werden müssen. Dabei hat die Gemeinde in dieser Hinsicht genug Probleme (Kreisel Raiffeisenstraße/Oldenburger, der Bahnunterführung oder Ortsumgehung).</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die Erstellung eines Umweltberichtes werden alle umweltrelevanten Themen überprüft und abgearbeitet, sodass nicht von einer „Übergehung der Natur“ gesprochen werden kann.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um für die Zukunft Möglichkeiten einer verträglichen Weiterentwicklung zu schaffen, wurden bereits Anschlussstellen im Bebauungsplan Nr. 114 „lpwege – nördlich Feldstraße“ festgelegt. Derzeit ist aber keine Erweiterung des Baugebietes vorgesehen.</p> <p>Im Bebauungsplan Nr. 114 „lpwege – nördlich Feldstraße“ werden bereits Optionen für den Bau eines Kindergartens geschaffen, um die Situation in diesem Bereich entlasten zu können. Zu gegebener Zeit wird sich die Gemeinde Rastede auch mit der Situation der Grundschulen auseinandersetzen, um hier Lösungen zu entwickeln.</p> <p>Inwieweit Verkehrsprobleme in der Gemeinde Rastede vorhanden sind, ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Die Straße „Butjadinger Straße“ wird im Rahmen der Straßenausführungsplanung ausreichend ausgebaut und sollte somit für die zusätzliche Verkehrsbelastung ausreichend ausgestattet sein.</p>

<p>Seit ich denken kann betrug die Einwohnerzahl der Gemeinde Rastede ca 20-21 Tsd. (Bestätigten sogar meine Eltern). Mittlerweile beläuft sich die Einwohnerzahl auf ca. 21.700 (Zahlen sind zu recherchieren). Wenn hier in etwa 10 Jahren ein Zuwachs von knapp 10 % zu Grunde gelegt wird. Die Gemeinde aber angeblich eine deutlich höhere Anzahl von Baugebieten benötigt und durchsetzt stellt sich die Frage wo dieser Bedarf her kommt.</p> <p>Der halb so hohe Grundstückspreis gegenüber dem Ortsteil Etzhorn/OL oder Ofenerdiek (ca 1-2 km entfernt) sorgt sicherlich für eine hohe, künstlich herbeigeführte und nicht notwendige Nachfrage an Baugebieten.</p> <p>Die Aufhebung der über 100 Jahre alten Baumbestände und daneben die geschützten Wallhecken bedeutet die Vernichtung unwiederbringbaren Lebensraums. Geschützte Tierarten wie Eulen, Schwalben, Fledermäusen und weiteren seltenen Tieren wird dieser Lebensraum somit genommen. Das Argument an irgendeiner anderen Stelle der Gemeinde oder Ammerland eine neue obligatorische Wallhecke aufzuschütten, selbst wenn die Kosten aus dem LK übernommen wird, kann man da nur belächeln. Auch unsere sehr naturverbundenen Kinder erzählen von Begegnungen mit Rehen und sonstigen Tierarten wenn die beiden auf Erkundungstour gehen. Kann das wirklich das Interesse des Gemeinwohls sein hier den Naturschutz und deren Argumentation des Nabu (wie im Göhlen) zu übergehen? Auch das für dieses geplante Baugebiet erstellte Umweltgutachten bezieht sich hier auf schützenswerte Tierarten und Vegetation die erfasst und auch beschrieben wurden. Unabhängig in welchen Grad hier geschützt werden muss, berücksichtigt werden diese Hinweise nicht.</p> <p>Grundsätzlich lehnen wir die geplante Änderung der Flächennutzung in direkter Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet ab. Kurz: Wir wollen, wie die meisten Anwohner, auf keinen Fall das geplante Baugebiet Nr.114, Ipwege - nördlich Feldstraße".</p> <p>Selbst wenn nicht nachvollziehbare neue Baugebiete erstellt werden müssen, würden sich, unserer Meinung nach, bessere Gebiete eignen wie z.B</p>	<p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Wohnflächenbedarfsanalyse bis zum Jahr 2030 für die Ortschaft Wahnbek erstellt und der Begründung beigefügt. Bei einer Einwohnerzahl von 3.995 Einwohnern in Wahnbek aus dem Jahr 2017 und einem Zuwachs von 4,7 % bis zum Jahr 2030 ergibt dieses einen Zuwachs von zusätzlichen 188 Einwohnern allein in der Ortschaft Wahnbek bis zum Jahr 2030. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 Personen pro Haushalt bedeutet dieses zusätzliche 94 Haushalte. Dieses entspricht in etwa der Größe des Plangebietes. Genauere Ausführungen sind der Begründung zu entnehmen.</p> <p>Die Preise der Grundstücke für die Wohnbebauung ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Dennoch ist die Gemeinde Rastede bestrebt, bezahlbaren Wohnraum entsprechend des vorherrschenden Mangels an Wohnraum zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In den vorliegenden Planunterlagen wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die zu betrachteten Schutzgüter dargestellt und bewertet. Ferner wurden schutzgutbezogen umfangreiche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen in die Planung eingestellt. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Ein verbleibendes Kompensationsflächendefizit wird im Flächenpool der Gemeinde bzw. über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert. Es handelt sich deshalb um einen zulässigen Eingriff im Sinne der §§ 14 BNatSchG.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Landschaftsschutzgebiet grenzt östlich an den ehemaligen Bahnverlauf an. Aufgrund der Entwicklung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens und der Entwicklung extensiver Grünwiesen, wodurch ein großräumiger Abstand der Wohnbebauung zum Landschaftsschutzgebiet gewährleistet wird, ist eine Bebauung möglich.</p> <p>Die Fläche für den Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ ist für das Vorhaben am besten geeignet. Zum einem ist das durch die Lage der Fläche nachzuweisen. Angrenzend des Plangebietes hat sich bereits</p>
---	---

<p>zwischen Hohe Brink und Heiddornweg, Hohe Brink und Brombeerweg oder Heiddornweg und Hillers Weg um nur einige zu nennen.</p> <p>In den Zeitungsberichten und regionalen Berichterstattungen wird immer wieder davon gesprochen das Ipwege oder Wahnbek sich auf ein neues Baugebiet freut! Das können unsere Nachbarn, weitere Anwohner und Freunde im angrenzenden Bereich ÜBERHAUPT nicht bestätigen. Wir vermuten hier eher eine nicht belegbare Einschätzung von Verantwortlichen die den gesamten Sachverhalt einfach nicht berücksichtigen wollen und durch unbeweisbare Schlagwörter die betroffenen Anwohner auf ihre Seite ziehen.</p> <p>Wir befürchten, dass die Gemeinde und der Rat ihre Entscheidung wohl ohne die Rücksichtnahme des Gemeinwohls durchsetzen will. Wir hoffen hier auf eine nachvollziehbare Rückmeldung und auch auf nachvollziehbare Antworten von Ihnen und den Ratsmitgliedern. Und wir glauben daran und hoffen dass Sie als Bürgermeister und auch der Gemeinderat hier eine Entscheidung im Sinne des Gemeinwohls trifft und auch die Interessen der Bürger und Anwohner berücksichtigt.</p>		<p>ein Siedlungsansatz entwickelt, der sich nicht nur zur besseren Einfügung des zukünftigen Wohngebietes anbietet, sondern auch für eine zukünftige Abrundung des Siedlungsbildes sorgt. Des Weiteren ist durch die K 143 „Butjadinger Straße“ ein idealer Anschluss für das Wohngebiet vorhanden. Die Flächen am Brombeerweg/Hohe Brink stehen aufgrund einer aktiven Landwirtschaft und davon ausgehenden Emissionen derzeit für eine Wohn-bebauung nicht zur Verfügung. Aufgrund der Autobahnen und Landschaftsschutzgebiete kann der Ort auch sonst in keiner anderen Richtung entwickelt werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Zahl der Bewerber übersteigt die der zur Verfügung stehenden Grundstücke um ein Vielfaches und auch die Wohnflächenbedarfsanalyse bis zum Jahr 2030 verdeutlicht die Notwendigkeit dieses Baugebietes.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Rastede und der Rat der Gemeinde sind bestrebt, im Sinne des Gemeinwohles zu entscheiden und alle Stellungnahmen der Bürger und Anwohner zu berücksichtigen. Des Weiteren hält die Gemeinde Rastede, vertreten durch den Gemeinderat, an der Entwicklung des Gebietes fest.</p>
<p>Bürger 4:</p>		
<p>Am 27.08.18 wurde in der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen das Projekt Bebauungsplan 114 nördlich der Feldstraße mit einer Negativstimme beschlossen. Mit Bedauern mussten wir hier feststellen, dass scheinbar alle relevanten Punkte, die gegen dieses Bauvorhaben sprechen nicht ausschlaggebend waren. Daher reichen wir, als unmittelbar Beteiligte, diese Stellungnahme ein, um noch einmal deutlich zu machen was die Konsequenzen und die Belastung für die alteingesessenen Siedler an der Butjadinger Straße und an der Feldstraße sein werden.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Wir sind gegen eine Bebauung des Gebietes nördlich der Feldstraße. Sollten Sie von dem errichten dieses Baugebietes nicht abrücken, können wir uns alternativ vorstellen, dass dieses Vorhaben im Sinne der Natur und der bereits vorhandenen Anlieger geändert wird. Gerne unterbreiten wir hierzu Vorschläge.</p> <p>Unsere ersten Argumente sind persönlicher Natur. Wir haben dieses wunderschöne alte Haus auf einem Hintergrundstück mit "garantiertem" Blick auf Felder und Wiesen letztes Jahr mit der Aussage des Maklers, dass dort keine Bauvorhaben geplant sind, gekauft und sanieren dieses gerade komplett in Eigenarbeit. Die Kaufentscheidung war zu 80 % auf die Lage und den Ausblick bezogen, denn eigentlich wollten wir nicht aus Oldenburg wegziehen. Aber der mittlerweile Mangel an Natur und ausreichend großen Grundstücken in Oldenburg haben uns nach Wahnbek gezogen. Nun soll direkt hinter unserem Grundstück gemäß dem Städtebaulichem Entwicklungskonzept im Entwurf (Planungsstand 17.05.2018) ein Wohngebiet mit 52 Einfamilienhäusern, 2 Mehrfamilienhäusern, einem Kindergarten und einem Regenrückhaltbecken bebaut werden. Davon sollen 4 dieser Häuser direkt an unsere Grundstücksgrenze gebaut werden. Das ist für meine Familie ein Schock und widerspricht gänzlich unseren Zukunftsvorstellungen.</p> <p>Weiterhin befürchten wir, dass den Bedürfnissen der Flora und Fauna in diesem Gebiet nicht die notwendige Aufmerksamkeit gewidmet wird. In dem Entwicklungskonzept sind nur noch wenige Bäume vorhanden. Aber heute stehen hier viele sehr alte Bäume und Wallhecken, die unzählige, mitunter auch seltene Tierarten wie Eulen und Fledermäuse, beherbergen. Ist dieser Zustand in ihren Augen nicht schützenswert? Muss es eine so dichte und mit der Natur nicht vereinbare Bebauung sein? Wie genau soll die Aufhebung des Wallheckenschutzes und der späteren Kombination diese als privat Grünflächen überlagernd mit der Festsetzung einer Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in die Realität umgesetzt werden?</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Lage eines Grundstückes, hier: eine ruhige Außenbereichslage/freier Blick in die Landschaft, fällt nicht unter den Schutz des Eigentums nach Art. 14 GG. Dieser Lagevorteil ist von Anfang an mit dem Risiko einer Änderung behaftet. Es besteht kein Anspruch auf Beibehaltung der bestehenden Situation. Aufgrund von Presseberichterstattungen war bereits seit Februar 2017 öffentlich bekannt, dass Planungsüberlegungen für ein Wohngebiet nördlich der Feldstraße bestehen. Die Gemeinde, vertreten durch den Gemeinderat, ist sich bewusst, dass durch das Baugebiet eine wesentliche Veränderung für Anlieger eintreten wird. Durch die Festsetzung einer 3 m breiten Grünfläche soll der Übergang in das Neubaugebiet möglichst verträglich gestaltet werden.</p> <p>Die nebenstehend aufgeführten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Umgebung umfangreiche Bestandskartierungen durchgeführt. Dazu gehörten eine Biotoptypenkartierung sowie faunistische Untersuchungen zu den Faunengruppen der Brutvögel und der Fledermäuse. Diese Bestandskartierungen waren bereits Bestandteil der Vorentwurfsunterlagen und stellen die Grundlage für die Abarbeitung der Eingriffsregelung und der Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die zu berücksichtigten Schutzgüter dar. Es wird an dieser Stelle ergänzend darauf hingewiesen, dass erhaltenswerte Gehölzstrukturen im größtmöglichen Umfang erhalten bleiben. Dies wird über die im Bebauungsplan Nr. 114 getroffenen Grünflächen, die überlagernd als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt werden, planungsrechtlich gesichert. Ein verbleibendes Kompensationsflächendefizit wird im Flächenpool der Gemeinde bzw. über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert. Zusätzlich werden im weiteren Bauleitplanverfahren ergänzende Gehölzanpflan-</p>
--	---

<p>Wie soll der von Ihnen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 114 beschriebene Erhalt des Ortsbildcharakters bei solch einer engen Bebauung mit deutlich kleineren Grundstücken, in der ein Wallheckenschutz keinen Platz mehr findet, funktionieren? Der Ortsbildcharakter in den betroffenen Straßenzügen ist großzügig und grün und nicht zugebaut.</p> <p>Gibt es überhaupt den Bedarf? Betrachtet man einmal die vielen Bauvorhaben in Rastede verglichen mit den tatsächlichen Zuwachszahlen von ca. 1000 Einwohnern in den letzten 6 Jahren. Hinzu kommt, dass bereits jetzt von weiteren Baugebieten in Wahnbek in Folge gesprochen wird. Auch gibt der o.g. Entwurf deutliche Anzeichen von weiteren Ausbaumöglichkeiten in Form von dann bereits erschlossenen Verbindungsstraßen.</p> <p>Auf Ihrer Homepage werben Sie mit diversen Verlockungen, wie „Hier bin ich zu Hause...“ oder „Leben... wo andere Urlaub machen“. Das trifft bei der Baugeschwindigkeit und dem massiven Wachstum zu Lasten der Bürger und der Natur nicht mehr lange zu!</p> <p>Bei einer ersten Umfrage der direkt betroffenen Nachbarn in der Butjadinger Straße und der Feldstraße konnten wir auch nur Ablehnung und Unzufriedenheit mit dieser Planung sammeln. Anbei befinden sich einige Auszüge. Lediglich einer der befragten Anwohner findet dieses Vorhaben gut.</p> <p>Wir bitten Sie unsere Stellungnahme zu berücksichtigen und auf unsere Fragen zu antworten. Wir behalten uns weitere Stellungnahmen und weitere Maßnahmen der aktiven Bürgerbeteiligung vor.</p>	<p>zungen in Teilbereichen entlang der südlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Hier sind standortgerechte Bäume und Sträucher zur weiteren Eingrünung zu pflanzen.</p> <p>Eine „grüne“ Optik wird durch die angrenzenden Grundstücke, die gemäß örtlichen Bauvorschriften als offene Vorgärten zu gestalten sind, erzielt.</p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Wohnflächenbedarfsanalyse bis zum Jahr 2030 für die Ortschaft Wahnbek erstellt und der Begründung beigelegt. Bei einer Einwohnerzahl von 3.995 Einwohnern in Wahnbek aus dem Jahr 2017 und einem Zuwachs von 4,7 % bis zum Jahr 2030 ergibt dieses einen Zuwachs von zusätzlichen 188 Einwohnern allein in der Ortschaft Wahnbek bis zum Jahr 2030. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 Personen pro Haushalt bedeutet dieses zusätzliche 94 Haushalte. Des Weiteren übersteigt die Zahl der Bewerber die der zur Verfügung stehenden Grundstücke um ein Vielfaches. Um für die Zukunft Möglichkeiten einer verträglichen Weiterentwicklung zu schaffen, wurden bereits Anschlussstellen im Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften festgelegt. Derzeit ist aber keine Erweiterung des Baugebietes vorgesehen. Das Baugebiet selbst soll auch in Abschnitten vermarktet werden, sodass dieses erst über mehrere Jahre verteilt vollständig erschlossen ist.</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>
--	---

Sammelstellungnahmen		
Bürger 5:		
<p>Ich/Wir sind gegen eine Bebauung nördlich der Feldstraße. Ggf. Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Naturschutz - Alter Baumbestand - Vielfältige Vogelwelt und Tierwelt <p>- Ist noch ein Baugebiet wirklich notwendig? (Göhlen/ Cäcilienring/ und und und)</p> <p>Ich/Wir schließen uns an den Vorschlag zur Umplanung in dieser Sammelstellungnahme an.</p>		<p>Die nebenstehend aufgeführten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Umgebung umfangreiche Bestandskartierungen durchgeführt. Dazu gehörten eine Biotoptypenkartierung sowie faunistische Untersuchungen zu den Faunengruppen der Brutvögel und der Fledermäuse. Diese Bestandskartierungen waren bereits Bestandteil der Vorentwurfsunterlagen und stellen die Grundlage für die Abarbeitung der Eingriffsregelung und der Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die zu berücksichtigten Schutzgüter dar. Es wird an dieser Stelle ergänzend darauf hingewiesen, dass erhaltenswerte Gehölzstrukturen im größtmöglichen Umfang erhalten bleiben. Dies wird über die im Bebauungsplan Nr. 114 getroffenen Grünflächen, die überlagernd als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt werden, planungsrechtlich gesichert. Ein verbleibendes Kompensationsflächendefizit wird im Flächenpool der Gemeinde bzw. über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert. Zusätzlich werden im weiteren Bauleitplanverfahren ergänzende Gehölzanpflanzungen in Teilbereichen entlang der südlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Hier sind standortgerechte Bäume und Sträucher zur weiteren Eingrünung zu pflanzen.</p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Wohnflächenbedarfsanalyse bis zum Jahr 2030 für die Ortschaft Wahnbek erstellt und der Begründung beigelegt. Bei einer Einwohnerzahl von 3.995 Einwohnern in Wahnbek aus dem Jahr 2017 und einem Zuwachs von 4,7 % bis zum Jahr 2030 ergibt dieses einen Zuwachs von zusätzlichen 188 Einwohnern allein in der Ortschaft Wahnbek bis zum Jahr 2030. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 Personen pro Haushalt bedeutet dieses zusätzliche 94 Haushalte. Des Weiteren übersteigt die Zahl der Bewerber die der zur Verfügung stehenden Grundstücke um ein Vielfaches.</p> <p>Mit der Sammelstellungnahme ist kein Vorschlag zur Umplanung vorgelegt worden. Auch auf Nachfrage bei den Initiatoren waren diese nicht bereit, den Vorschlag zur Umplanung bereitzustellen. Insoweit kann eine Abwägung hierzu nicht erfolgen.</p>

<p>Gründe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Niedriger Landschaftspunkt (dort sammelt sich schon das Wasser) - Mehr neue Bauplätze mit Grünflächenanschluss - Bei weiterer Ausdehnung des Baugebietes in nördlicher Richtung attraktive Auflockerung - <p>Ich/wir bitten noch folgende Umstände bei der Planung zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Regenrückhaltesystem kann dem vorhandenen Baumbestand angepasst werden. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Sollte es zu einer Erweiterung des Baugebietes kommen, wird die Gemeinde Rastede die Möglichkeit einer attraktiven Auflockerung in Betracht ziehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Derzeit wird die im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzte Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, in der u. a. auch ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken angelegt werden soll, intensiv als Maisacker genutzt. Vorhandene Gehölze werden mit der Anlage des Regenrückhaltebeckens nicht überplant.</p>
--	---