

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 114

„Ipwege – nördlich Feldstraße“

Erneute Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB)

und

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

13.05.2019



Träger öffentlicher Belange

Es wurden keine Stellungnahmen ohne Anregungen vorgebracht.

Träger öffentlicher Belange

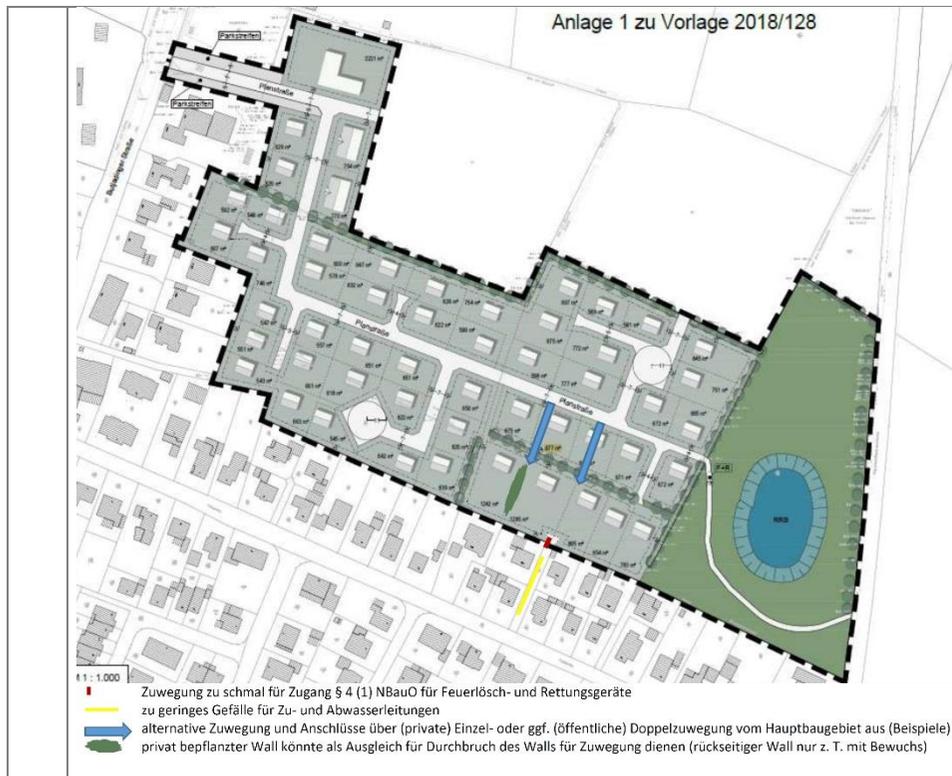
von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede

2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Zu den geänderten oder ergänzten Teilen habe ich folgende Anregungen: Im ersten Satz der örtlichen Bauvorschrift Nr. 5 fehlt meines Erachtens das Nomen. Ich rege insofern eine redaktionelle Überprüfung an.</p> <p>Im Kapitel 6.0 der Begründung ist meines Erachtens einmal "WA2" im Klammerzusatz zu entfernen.</p> <p>Darüber hinaus gebe ich folgenden Hinweis: Die textliche Festsetzung Nr. 14 ist noch korrekturbedürftig (Spielplatzes anstatt "Spieplatzes").</p> <p>Eine vollumfängliche redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen (Begründung und Umweltbericht) wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die örtliche Bauvorschrift Nr. 5 überprüft.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und das Kapitel 6.0 überprüft.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die textliche Festsetzung Nr. 14 korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg</p>	
<p>Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 dann keine Bedenken, wenn gewährleistet wird, dass sich die externen Kompensationsmaßnahmen nicht nachteilig auf die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe auswirken werden.</p>	<p>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>Bürger 1:</p>	
<p>Wir sind der Ansicht, dass die Zuwegung über Zufahrt Grundstück 27/25 für Zugang gem. § 4 Abs. 1 NBauO durch Feuerlösch- und Rettungsgeräte zu schmal ist.</p> <p>Wir bitten um Überprüfung einer Zuwegung über die Planstraße des neuen Baugebiets, d. h. aus nördlicher Richtung und nicht von der Feldstraße aus. Die Eigentümer der Fläche 27/xx stehen einer Bebauung über eine Zuwegung von der Feldstraße aus kritisch gegenüber, daher regen wir die alternative Zuwegung an, um späteren Rechtsstreitigkeiten zwischen unseren Nachbarn und uns, aber auch unsere Nachbarn mit der Gemeinde bzw. dem Landkreis (bei Beantragung einer Baugenehmigung für Grundstück 27/xx) aus dem Wege zu gehen.</p> <p>Wir streben eine Rechtssicherheit an, dass unser in das Baugebiet aufgenommene Grundstück 27/xx auch tatsächlich bebaut werden kann und möchten nicht bei Beantragung einer Baugenehmigung mit einer späteren Entscheidung konfrontiert werden, dass eine Bebauung mangels Erschließbarkeit/Zuwegung faktisch nicht möglich sei.</p> <p>Eine Zuwegung aus nördlicher Richtung zur Grenze Grundstücke 27/xx und 27/xx wäre u. E. insofern möglich, als dass der vorhandene Wall an dieser Stelle nicht bepflanzt ist (siehe Fotos). Der zwischen Grundstück 27/xx und 27/xx vorhandene und vor einigen Jahren privat bepflanzte Wall wurde bisher noch nicht gesondert in die Bauleitplanung aufgenommen und könnte als Ausgleich für einen - relativ schmalen - Walldurchbruch dienen.</p> <p>Details siehe beigefügtes Dokument / Fotos.</p> <p>Für Rückfragen oder eine persönliche Besprechung stehen wir gerne zur Verfügung (Tel. xxxxxxxxxxx).</p>	<p>Bei dem besagten Flurstück handelt es sich um eine 5,00 m breite Stichstraße, welche für Feuerlösch- und Rettungsgeräte ausreichend dimensioniert ist. Gem. § 4 (1) NBauO muss lediglich der Zugang zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche gegeben sein, welches hier der Fall ist.</p> <p>Aus nördlicher Richtung können lediglich die östlich und westlich gelegenen Grundstücke erschlossen werden. Die Planung einer weiteren Stichstraße ist aufgrund des zu geringen Abstandes nicht möglich, da ansonsten ein Grundstück entsteht, welches von drei Seiten von Stichstraßen umgeben ist. Des Weiteren ist die bereits vorhandene Stichstraße ausreichend dimensioniert, sodass einer Erschließung aus südlicher Richtung nicht entgegengesprochen werden kann.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits weiter oben genannt, ist eine Erschließung mithilfe des Stiches gewährleistet und somit eine Bebauung auf dem entsprechenden Grundstück möglich.</p> <p>Wie bereits weiter oben genannt, ist die Errichtung einer Stichstraße von Norden aus an dieser Stelle nicht möglich, da aufgrund der geringen Breite ein Grundstück entstehen würde, welches von drei Seiten erschlossen wird. Des Weiteren kann nicht ausgeschlossen werden, dass die bereits vorhandenen Bäume auf dem Wall nicht durch den Durchbruch geschädigt bzw. wegen des Durchbruches entfernt werden müssen. Wie bereits weiter oben genannt, ist eine Erschließung mithilfe des südlich bereits vorhandenen Stiches gewährleistet.</p> <p>Die Fotos werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Wie in der Planzeichnung erkennbar, wurde nicht das Konzept mit der Erschließung über Wendehammer, sondern die Ringerschließung ausgewählt. Hierdurch können statt fünf etwas größerer Grundstücke, sechs etwas kleinerer Grundstücke an der betroffenen Fläche erschlossen werden. Mithilfe der Grundlage des besagten Konzeptes wäre sofort ersichtlich, dass der westlich vorgeschlagene Stich unnötig ist, da das Grundstück 27/20 über die geplante Ringerschließung erschlossen wird. Der östlich vorgeschlagene Stich ist, wie bereits weiter oben genannt, nicht möglich, da hierdurch ein größeres Grundstück entstehen würde, welches von drei Seiten erschlossen wird. Da, wie bereits weiter oben genannt, eine Erschließung mithilfe des südlich bereits vorhandenen Stiches gewährleistet ist, wird von einer Erschließung über die nördliche Planstraße abgesehen.