



**Gemeinde Rastede**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 - Fabrikweg**  
**Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung**

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlußempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 18.06.2003	<p>Der Landkreis Ammerland nimmt Bezug auf das vorgenannte Schreiben vom 14.05.2003 und teilt zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 folgendes mit:</p> <p>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass die fehlenden Kompensationswerteinheiten vor Satzungsbeschluss nachzuweisen sind.</p> <p>Bereits im Rahmen unserer Stellungnahme vom 06.05.2003 hatten wir u. a. darauf hingewiesen, dass u. E. die Erforderlichkeit einer weiteren Wohnung auf dem Betriebsgelände darzulegen ist. Eine Ergänzung der Begründung erfolgte zu diesem Punkt jedoch nicht. Es wird daher gebeten, eine entsprechende Begründung für eine weitere Wohnung auf dem Betriebsgelände in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzuarbeiten und insbesondere die Erforderlichkeit nachweisbar darzustellen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die bisher fehlenden Kompensationswerteinheiten werden im Flächenpool der Gemeinde nachgewiesen. Hierzu wird eine entsprechende Vereinbarung in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die Belange von Natur und Landschaft werden damit ausreichend berücksichtigt.</p> <p>In Bezug auf die nebenstehend angesprochene Mitarbeiterwohnung legt der Vorhabenträger folgende Beweggründe dar: "Unser Interesse besteht darin, guten Mitarbeitern eine nahe Anbindung an den Arbeitsplatz zu ermöglichen, um so ein langjähriges Arbeitsverhältnis gewährleisten zu können. Zudem sehen wir durch eine Mitarbeiterwohnung eine Möglichkeit auf eine Neueinstellung eines Arbeitnehmers auch <b>ohne</b> Führerschein, was für uns bislang nicht möglich war. Oftmals führt die zu weite Entfernung von der Wohnung des Arbeitnehmers bis zu seinem Arbeitsplatz zum Scheitern eines Arbeitsverhältnisses. Die Wichtigkeit einer Mitarbeiterwohnung kann man schon daran erkennen, wenn wir einen Arbeitnehmer durch das Arbeitsamt einstellen möchten. Beim Arbeitsamt wird ein Anforderungsprofil erstellt und die Frage nach einer Mitarbeiterwohnung muß ausgefüllt werden. In der heutigen Zeit wird es immer wichtiger, dem Kunden eine möglichst große Flexibilität zu gewährleisten. Deshalb bietet eine Mitarbeiterwohnung einen wesentlichen Vorteil für unsere Kunden, da auch nach 17.00 Uhr Pflanzen- und Gartengestaltungselemente gezeigt werden können. Hierdurch hoffen wir auf eine mögliche Ausweitung unseres Betriebes."</p> <p>Die Gemeinde schließt sich den Ausführungen des Vorhabenträgers im Rahmen der Abwägung an. Die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechend redaktionell ergänzt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Hinweisen möchten wir darauf, dass im Rahmen dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kein Nachweis nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erfolgen muss, da Wohnungen hier allgemein nicht zulässig sind, sondern dieses gemäß den Festsetzungen auf bestimmte Personenkreise beschränkt ist.</p> <p>Wir empfehlen daher, eine entsprechende Aussage in die Begründung aufzunehmen.</p> <p>Seitens der Unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass für die Kleinkläranlagen rechtzeitig wasserrechtliche Erlaubnisse beim Amt für Wasserwirtschaft zu beantragen sind.</p> <p>Unsere Untere Straßenverkehrsbehörde und die Polizeiinspektion Ammerland führen zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein, dass bei Annahme des erwarteten Verkehrsaufkommens (Punkt 5.3 der Begründung) keine Bedenken bestehen.</p> <p>Abschließend wird um Beachtung der Stellungnahme des OOWV vom 27.05.2003 gebeten.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird im Zuge der Vorhabenrealisierung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme des OOWV ist in die Abwägung der Gemeinde eingestellt worden.</p>
2	Bez.-Reg. Weser-Ems 26106 Oldenburg 30.04.2003	<p>Es wird gebeten folgenden Hinweis zu übernehmen bzw. zu ergänzen.</p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>



<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b><i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i></b>
<p><b>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 05.06.2003</li><li>2. Straßenbauamt Oldenburg, Schreiben vom 06.06.2003</li><li>3. OOWV Brake, Schreiben vom 27.05.2003</li><li>4. NLWK Brake, Schreiben vom 02.06.2003</li><li>5. Deutsche Telekom, Schreiben vom 12.06.2003</li><li>6. IHK, Schreiben vom 23.03.2003</li></ol>			



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
1	Ralf Meinardus Tannenweg 15 26180 Rastede 10.06.2003	<p>Hiermit lege ich gegen die o. g. Vorhaben Einspruch bzw. Widerspruch ein.</p> <p>Als Anwohner des betroffenen Bereichs werden meine Familie und ich aus folgendem Grund benachteiligt:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Der Tannenweg ist ca. 3 m breit, schon jetzt gibt es Rückstauungen, wenn einem ein Pkw auf dem Tannenweg entgegenkommt. Fahrradfahrer müssen schon absteigen.</li></ol> <p>Und mit einem Kinderwagen sind ebenfalls unzumutbare Verkehrsverhältnisse vorhanden. Oftmals muss man rückwärts auf die Raiffeisenstraße zurückfahren und sich damit in Gefahr begeben, wenn ein Fahrzeug entgegenkommt. Mit einem Hänger eine noch gefährlichere Situation. Sehr gefährlich schon jetzt sind die Zeiten, in denen Landwirte mit Güllefässern oder Ladewagen usw. verkehren.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>2. Einen Gewerbebetrieb unter diesen offensichtlichen Bedingungen zuzulassen, ist grob fahrlässig und es ist für mich fragwürdig, warum der Rat der Stadt eine solche kostenintensive Planung in die Wege leitet, um einer Person gerecht zu werden. So kann man am Ende nur noch die Steuern erhöhen müssen.</li><li>3. Aufgrund des schlechten Zustandes des Tannenweges hat die Gemeinde eine 5-Tonnenbegrenzung ausgeschildert. Ist der Gemeinde nicht klar, dass Gewerbebetriebe auch schwerere Fahrzeuge nutzen. Auch Zulieferer und Baufahrzeuge sind schwerer und würden verkehren müssen und dürfen.</li></ol> <p>Um dann die Straße zu reparieren, sollen wohl die Steuern oder Anliegerkosten erhöht werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch das Vorhaben werden im Bereich des Tannenweges keine wesentlichen zusätzlichen Verkehrsbelastungen entstehen. Es ist davon auszugehen, dass die drei Betriebsfahrzeuge jeweils maximal durchschnittlich 3 mal den Tannenweg pro Tag befahren. Weiterhin sind durch Kundenverkehre ca. 40 bis 100 Fahrten pro Jahr zu erwarten. Diese geringen Frequenzen resultieren aus dem Umstand, daß am Betriebsstandort keine Pflanzen oder sonstige Materialien an Kunden unmittelbar verkauft werden, sondern der Betriebsstandort lediglich für Kundengespräche und Präsentationen genutzt wird. Zusätzlich sind die Fahrten der Betriebsleiter und Mitarbeiter zu berücksichtigen.</p> <p>Um einen reibungslosen Verkehrsablauf zu gewährleisten, wird der Tannenweg in zwei Bereichen ausgebaut. Dazu wird auf Höhe des Gebäudes Tannenweg nr. 8 eine 10 m lange Ausweichstelle eingerichtet. Weiterhin wird die Einmündung des Tannenweges in die Raiffeisenstraße aufgeweitet. Durch beide Maßnahmen wird eine Verbesserung der Verkehrssituation für alle Verkehrsteilnehmer bewirkt. Die Ausweichstellen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im öffentlichen Straßenraum des Tannenweges. Zur Umsetzung der Ausweichstellen erfolgen entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde.</p> <p>Damit kommt die Gemeinde im Zuge der Abwägung insgesamt zu dem Ergebnis, daß die Erschließung des Vorhabens aufgrund der lediglich geringen zusätzlichen Verkehre und der dargestellten Ausbaumaßnahmen im Bereich des Tannenweges verträglich abgewickelt werden kann. Die durch den Einwender vorgetragenen Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Der Vorhabenträger hat die zu erwartenden Fahrzeugbewegungen wie oben dargestellt, aufgezeigt. Danach sind keine der nebenstehend befürchteten Fahrzeugbewegungen mit Ausnahme der Bauphase zu erwarten. Bei der Bauphase handelt es sich jedoch um einen überschaubaren Zeitraum, der im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Betroffenen hinzunehmen ist.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</b>
	Fortsetzung Ralf Meinardus	<p>4. Als Gemeindeverwaltung sollten Sie wissen, dass Gewerbebetriebe in ein Gewerbegebiet gehören. In diesen Gebieten werden Sie die Grundstücke nicht los, erst recht nicht so.</p> <p>Sofern an diesen Planungen festgehalten wird, werde ich alles Erdenkliche tun, um dieses zu verhindern, ggf. muss die Öffentlichkeit unterrichtet werden, wie man hier die Steuergelder verplempert.</p>	<p>Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Gewerbebetrieb, der das Wohnen nicht wesentlich stört. Damit ist der Betrieb auch in planungsrechtlich definierten Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO zulässig. Derartige Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ein Kriterium der Verträglichkeit ist das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Betriebes. Hierzu hat der Vorhabenträger detaillierte Angaben gemacht (s.o.). Aus den Angaben geht hervor, dass lediglich geringe zusätzliche Verkehre zu erwarten sind. Damit benötigt der Betrieb kein spezielles Gewerbegebiet, sondern ist auch im Umfeld von Wohnnutzungen verträglich zulässig.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>