

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 52 „Leuchtenburg-Domsheide“

Beteiligung Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

frühzeitige Bürgerbeteiligung
(§ 3 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

November 2003

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. E.ON Netz GmbH
Netzzentrum Oldenburg – Leitungen
Weißenmoorstraße 114a
26125 Oldenburg
2. Straßenbauamt Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
63-Bauamt
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Bezirksregierung Weser-Ems
Abteilung Denkmalschutz
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
3. Deutsche Telekom AG, T-Com
Technik Niederlassung Oldenburg
Poststraße 1-3
26122 Oldenburg
4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
5. Kabel Niedersachsen / Bremen GmbH & Co. KG
Nessestraße 1a
26789 Leer

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland 63-Bauamt Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Der Landkreis nimmt Bezug auf das dortige Schreiben vom 24.09.2003 und teilt zu vorgenanntem Bebauungsplan Folgendes mit:</p> <p>Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird davon ausgegangen, dass der Landkreis Ammerland vor Satzungsbeschluss beauftragt wird, die Kompensationsmaßnahmen für die Beseitigung des 25 m langen Wallheckenabschnittes in das Wallheckenprogramm aufzunehmen.</p> <p>Mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 wird die vorherige bauliche Ausnutzung des Grundstückes Domsheide 25 um ein Mehrfaches ausgeweitet. Auch werden die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung für diesen Bereich gänzlich aufgehoben. Aufgrund der nachvollziehbaren städtebaulichen Begründung, auch für die Festsetzung über bebaubare Flächen in diesem Bereich, bestehen jedoch keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Es wird jedoch um Prüfung gebeten, ob der totale Entfall der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches dienlich ist, da die Begründung bereits ausführt, dass die diesen Bereich umgebende Bebauung sich den entsprechenden Festsetzungen angepasst hat. Auch resultiert die Aufnahme der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 52 zufolge ebenfalls aus den vorhandenen Gebäudestrukturen.</p> <p>Der Abfallwirtschaftsbetrieb bitte um Berichtigung des Punktes 5.0 – Ab</p>	<p>Der Hinweis seitens der unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Der Antrag zur Aufnahme der Kompensationsmaßnahme zur Beseitigung des Wallheckenabschnittes in das Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland erfolgt vor Satzungsbeschluss.</p> <p>Der Hinweis zum Entfall der örtlichen Bauvorschriften wird zur Kenntnis genommen, hieran wird weiterhin festgehalten. Für den zentralen Bereich des Plangebietes (WA₃) besteht ein konkretes, kurzfristig zu realisierendes Bauvorhaben, welches sich hinsichtlich seiner Gestaltung in die umliegenden Strukturen einfügt, so dass keine städtebaulichen Fehlentwicklungen zu erwarten sind. Die weiteren überbaubaren Grundstücksflächen befinden sich auf dem gleichen Grundstück in unmittelbarer Nähe hierzu und unterliegen dem gleichen Eigentümer. Die Inanspruchnahme dieser optionalen Bauflächen wird im Bedarfsfall im Zusammenhang mit dem in der Begründung beschriebenen Gesamtensemble (zentraler Hauptbaukörper mit untergeordneten Gebäuden) gesehen. Dementsprechend ist anzunehmen, dass die zukünftigen baulichen Anlagen sich aus gestalterischer Sicht dem jetzigen Planvorhaben anpassen. Sollten sich in diesen Bereichen Abweichungen zu den ursprünglichen Gestaltungsfestsetzungen zu Dachneigung und Dachfarbe ergeben, werden auf Grund der geringen Größe dieses Bereiches keine unzumutbaren Auswirkungen auf den gesamten umliegenden Siedlungsraum erwartet.</p> <p>Der Hinweis zur Abfallentsorgung wird zur Kenntnis genommen und in der</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
fallbeseitigung – der Begründung. Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Ammerland.	Begründung angepasst.
Bezirksregierung Weser-Ems Abteilung Denkmalschutz Ofener Straße 15 26121 Oldenburg	
<p>Von Seiten der Baudenkmalpflege sind keine Bedenken erkennbar. Von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege sind keine Bedenken erkennbar. 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, Dezernat 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 seitens der Baudenkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Der bereits vorhandene nachrichtliche Hinweis Nr. 1 im Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.</p>
Deutsche Telekom AG, T-Com Technik Niederlassung Oldenburg Poststraße 1-3 26122 Oldenburg	
<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Bedenken und Anregungen. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin:</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Technik</p>	<p>Die Hinweise der Deutschen Telekom AG zum Telekommunikationsnetz werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>niederlassung Oldenburg, Bezirksbüro Netze 21 Oldb., 26119 Oldenburg, Tel.: 0441/234-6579 so früh wie möglich vor Baubeginn angezeigt werden.</p>	
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>Wir nehmen zu der 2. Änderung des oben genannten Bebauungsplanes wie folgt Stellung:</p> <p>Entlang des Bebauungsgebietes führen Versorgungsleitungen DN 80 und DN 100. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch geschlossene Fahrbahndecken überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt 403 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen 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, gegebenenfalls für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde Rastede und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde Rastede die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- oder Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernis</p>	<p>Die Hinweise des OOWV zum Anschluss des Plangebietes an das Versorgungsnetz sowie zum Schutz der Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine zu berücksichtigenden Leitungen.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>sen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 403 wird gebeten. Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden. Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen. Im Interesse des der Gemeinde Rastede obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten 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 Bebauungsplan einzutragen.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung des genehmigten Bebauungsplanes gebeten. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Kutscher von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel.: 04488/845211, in der Örtlichkeit an.</p>		
<p>Kabel Niedersachsen / Bremen GmbH & Co. KG Nessestraße 1a 26789 Leer</p>		
<p>Wir bedanken uns für die Information über die Planung vom 30.09.03. Zur o. a. Planung haben wir bereits am 08.11.01 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>		<p>Die angesprochene Stellungnahme aus dem Jahr 2001 erfolgte im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Sammeländerung D). Hier wurden keine Anregungen vorgebracht.</p>

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

Folgende Bürger haben gemeinschaftlich ein Stellungnahme abgegeben:

Helga + Egon Düser, Am Heerweg 6

Marion + Karsten Timmerevers, Am Heerweg 4

Sylvia + Volker Kind, Am Heerweg 4a

Astrid + Marco Vogt, Am Heerweg 6a

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	Helga + Egon Düser, Am Heerweg 6 Marion + Karsten Timmerevers, Am Heerweg 4 Sylvia + Volker Kind, Am Heerweg 4a Astrid + Marco Vogt, Am Heerweg 6a		
	Wir wenden uns gegen die Planung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 Leuchtenburg Domsheide. Folgende Bedenken tragen wir vor:		
1.)	In Nr. 4 der textlichen Festsetzungen wird eine ausnahmsweise Traufhöhe der Hauptdachflächen von 6,75 m ausgesprochen. Ich fühle mich als unmittelbarer Nachbar durch ein derart hohes Gebäude gestört.	zu 1.)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Festsetzung wird beibehalten. Die angesprochene Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe (TF ≤ 4,00 m) gilt für maximal 50 % der Gesamttraufseite der Hauptdachflächen je Gebäude bis zu einer Höhe von max. 6,75 m und bezieht sich ausschließlich auf die zentrale überbaubare Grundstücksfläche des mit WA ₃ bezeichneten Bereiches zur Realisierung des Planvorhabens. In diesem Bereich ist bereits an dem ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzgebäude eine Traufhöhe abzulesen, die die der umliegenden Strukturen übersteigt (ca. 5,00 m). Zudem fällt die Höhenlage des Grundstückes in Richtung Süden deutlich ab, während auf der gegenüberliegenden Seite der „Domsheide“ („Am Hingstkamp) ein Höhenversprung von ca. 2,00 m besteht. Insofern wird die maßvolle Ausweitung der zulässigen Gebäudehöhen bzw. der Traufhöhen bereits deutlich relativiert, so dass städtebauliche Fehlentwicklungen in dieser Hinsicht ausgeschlossen werden. Bei den nach außen hin wirksamen Bereichen (WA ₁ , WA ₄) werden weiterhin die im Ursprungsplan festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen (TH≤4,00m, FH≤9,00 m) beibehalten. Eine negative Beeinträchtigung der umliegenden Strukturen wird somit nicht entwickelt.
2.)	Ich wende mich gegen die im Protokoll des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 16.09.2003 getroffene Aussage, dass die rückwärtige Erschließung des Grundstückes an der östlichen Grundstücksgrenze über eine 3 m breite Zuwegung erfolgen soll. Auch hier fühle ich mich als unmittelbarer Nachbar durch den zu erwartenden Verkehr unmittelbar an meinem Grundstück gestört.	zu 2.)	Die Stellungnahme bezieht sich auf das Protokoll des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen und nicht auf die vorliegende Bauleitplanung. Dementsprechend kann in diesem Rahmen keine Abwägung erfolgen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die erwähnte Zufahrt für lediglich zwei Baugrundstücke erfolgt und somit keine starke Verkehrsbelastung zu erwarten ist. Zusätzlich wird dieser Weg durch einen Pflanzstreifen in 3,00 m Breite, der in der Bebauungsplanänderung verbindlich festgesetzt wird, abgeschildert. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke sind somit nicht zu erwarten.
3.)	Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes befindet sich ein Teich mit einem umfangreichen Kröten- und Unkenvorkommen, dass schutzwürdig ist.	zu 3.)	Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 erfolgte eine Aufnahme und Bewertung des Bestandes (Biotoptypen / Nutzungen) im Plangebiet. Auf dieser Grundlage wurden die vorbereiteten Eingriffe in

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
			<p>Natur und Landschaft bilanziert, die durch die Ausweisung des Bebauungsplanes vorbereitet wurden und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Bei dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 handelt es sich somit um ein Gebiet, das bereits im Rahmen der Ursprungsplanung städtebaulich beplant wurde. Schon mit dem in Kraft treten des Bebauungsplanes (1998) wäre eine Überplanung des Zierteiches planungsrechtlich und naturschutzfachlich zulässig gewesen. In der näheren Umgebung finden sich zudem potenzielle Ausweichbiotope in Form von Gräben und weiteren Zierteichen, die von den Tieren angenommen werden können.</p>