

E i n l a d u n g

Gremium: Rat - öffentlich
Sitzungstermin: Dienstag, 01.03.2005, 17:00 Uhr
Ort, Raum: Gut Wahnbek, An der Bäke 39, 26180 Rastede

Rastede, den 17.02.2005

1. An die Mitglieder des Rates der Gemeinde Rastede

Hiermit lade ich Sie zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- | | | |
|--------------|--|---|
| TOP 1 | Eröffnung der Sitzung | |
| TOP 2 | Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung | |
| TOP 3 | Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 14.12.2004 | |
| TOP 4 | Entschießung zur Erhaltung des Postfilialbetriebes in Hahn-Lehmden
Vorlage: 2005/027 | Berichterstatter: Bürgermeister Decker |
| TOP 5 | Bebauungsplan Nr. 75 B - Im Göhlen - 3. Bauabschnitt
Vorlage: 2005/028 | Berichterstatter: Herr Duddeck |
| TOP 6 | 27. Flächennutzungsplanänderung - Wohnbaufläche Hahn-Lehmden
Vorlage: 2005/026 | Berichterstatter: Herr Duddeck |
| TOP 7 | Bebauungsplan Nr. 78 A - Hahn - Ostermoor
Vorlage: 2005/025 | Berichterstatter: Herr Duddeck |
| TOP 8 | 28. Flächennutzungsplanänderung - Wohnbaufläche Loy
Vorlage: 2005/030 | Berichterstatter: Herr Duddeck |
| TOP 9 | Bebauungsplan Nr. 80 - Loy - Fünfhäuserweg
Vorlage: 2005/029 | Berichterstatter: Herr Duddeck |

- | | | |
|---------------|---|---|
| TOP 10 | 31. Flächennutzungsplanänderung - Beachclub Nethen
Vorlage: 2005/032 | Berichterstatter: Herr Duddeck |
| TOP 11 | Bebauungsplan Nr. 83 - Beachclub Nethen
Vorlage: 2005/031 | Berichterstatter: Herr Duddeck |
| TOP 12 | Fortschreibung Bäderkonzept Hallenbad/Eintrittsentgelte
Vorlage: 2004/270D | Berichterstatterin: Frau Fisbeck |
| TOP 13 | Erlass einer Verordnung über die Freigabe verkaufsoffener Sonntage nach dem Ladenschlussgesetz
Vorlage: 2005/045 | Berichterstatter: Bürgermeister Decker |
| TOP 14 | Darlehensaufnahmen aus der Kreisschulbaukasse
Vorlage: 2005/040 | Berichterstatter: Bürgermeister Decker |
| TOP 15 | Haushalt 2004/ 2005 - Zustimmung zu über- und außerplanmäßigen Ausgaben
Vorlage: 2005/043 | Berichterstatter: Bürgermeister Decker |
| TOP 16 | Bericht des Bürgermeisters | |
| TOP 17 | Schließung der Sitzung | |

Mit freundlichen Grüßen
gez. Decker
Bürgermeister

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2005/027**

freigegeben am 27.01.2005

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 27.01.2005**Entschießung zur Erhaltung des Postfilialbetriebes in Hahn-Lehmden****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	01.02.2005	Verwaltungsausschuss
Ö	01.03.2005	Rat

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Rastede fordert die Deutsche Post AG zum Erhalt des Postfilialbetriebes in Hahn-Lehmden gemäß der dieser Vorlage beigelegten Entschießung (Anlage 1) auf.

Sach- und Rechtslage:

Mit Schreiben vom 20.01.2005 hat die Deutsche Post Retail GmbH die Gemeinde Rastede davon in Kenntnis gesetzt, dass die Postfiliale in Hahn-Lehmden mit Ablauf des 31.07.2005 geschlossen werden soll. Als Begründung hierfür werden vor allem die Reduzierung der Postfilialen gemäß der Postuniversaldienstleistungsverordnung (PUDLV) sowie betriebswirtschaftliche Gründe genannt.

Das Schreiben ist im vollen Wortlaut dieser Vorlage als Anlage 2 beigelegt.

Nachfragen bei der Deutschen Post AG sowie dem Vertragspartner, der Fa. Kempermann, und der Pächterin des Postfilialbetriebes in Hahn-Lehmden, Frau Ulken, zeigen auf, dass diese Argumentation der Post offensichtlich bundesweit die Begründung für die Schließung von Filialen darstellt.

Die Post hat auf Nachfrage insbesondere die betriebswirtschaftlichen Gründe für ihre Entscheidung heraus gestellt und in einem persönlichen Gespräch mit der Verwaltung deutlich gemacht, dass Grundlagen dieser betriebswirtschaftlichen Überlegungen nicht öffentlich kommuniziert werden. Hingewiesen wird dabei auf die durch die Privatisierung entstandene Konkurrenzsituation, die eine öffentliche Kommunikation von Unternehmensdaten nicht mehr ermöglicht.

Die Betreiber der Postfiliale haben gegenüber der Verwaltung erklärt, dass täglich rund 300 Postkunden das gesamte Sortiment des Unternehmens in Anspruch nehmen würden, also von Briefmarkenausgabe bis hin zu Postbankdiensten. Zunehmend würden sich auch gewerbliche

Kunden hierunter befinden, da durch die Öffnungszeiten angelehnt an den Kioskbetrieb zwischen 06:00 Uhr und 20:30 Uhr eine Kundenfreundlichkeit geschaffen würde, die das Angebot des posteigenen Filialbetriebes in Rastede deutlich übertreffen würde. Diese Öffnungszeiten seien auch wohl der Grund dafür, dass selbstverständlich nicht nur Bürger aus Hahn-Lehmden und der umliegenden Bauerschaften, sondern selbst aus Nachbargemeinden wie z. B. dem Ortsteil Jaderberg oder Wiefelstede Kunden das Dienstleistungsangebot in Anspruch nehmen würden.

Bei Wegfall des Postfilialbetriebes käme selbstverständlich hinzu, dass auch der Kioskbetrieb zwangsläufig mit Einbußen zu rechnen hätte, welches im Ergebnis sich selbstverständlich auch auf die Arbeitsplatzsituation innerhalb des Kioskbereichs auswirken würde.

Beobachtet man die bundesweite Standortpolitik der Deutschen Post AG, lässt sich feststellen, dass an vielen Standorten entgegen betriebswirtschaftlicher Vernunft das Postfilialangebot eingeschränkt wird. Vielfältige Bemühungen der öffentlichen Hand laufen sichtbar ins Leere. Auch hinsichtlich der PUDLV verbunden mit der Selbstverpflichtung der Post, in zusammenhängend bebauten Wohngebieten mit mehr als 2.000 Einwohnern mindestens eine stationäre Einrichtung bereitzustellen, wird häufig wohl dadurch unterlaufen, dass diese Selbstverpflichtung nur in Bezug auf eine politische Gemeinde gemünzt wird. Selbst posteigene Filialen wie z. B. in Oldenburg Ofenerdiek wurden von dieser Unternehmenspolitik im negativen Sinne erfasst.

Aus Verwaltungssicht wird die Unternehmenspolitik der Deutschen Post AG aus mehreren Blickwinkeln betrachtet:

Die Reduzierung der Briefeinwurfkästen ist aus der Erkenntnis akzeptiert worden, dass auf die Fläche betrachtet der Briefverkehr durch Umstellung auf elektronische Medien wohl abgenommen hat.

Der offensichtlich aber bestehende Bedarf eines Postfilialbetriebes sollte nicht nur im Interesse der Bürger, sondern auch im Interesse der gesamten örtlichen Infrastruktur durch die Gemeinde gefordert werden, wenn die Kundensituation einen Umfang wie oben beschrieben einnimmt. Die Verwaltung hat vor diesem Hintergrund eine EntschlieÙung gegenüber der Deutschen Post AG vorbereitet, die dieser Vorlage als Anlage 1 beigelegt ist. Unter Berücksichtigung der aktuellen Einwohnersituation unter besonderer Berücksichtigung des Einzugsbereiches sollte die Deutsche Post AG zur Aufrechterhaltung des Filialbetriebes in Hahn-Lehmden aufgefordert werden.

Die SPD-Fraktion hat in dieser Angelegenheit einen inhaltlich vergleichbaren Antrag gestellt, der dieser Vorlage als Anlage 3 beigelegt ist. Soweit dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt werden sollte, wird davon ausgegangen, dass dem Antrag damit entsprochen ist.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

1. EntschlieÙung zum Postfilialbetrieb in Hahn-Lehmden
2. Schreiben der Deutschen Post Retail GmbH
3. Antrag der SPD-Fraktion

Entschießung zum Postfilialbetrieb in Hahn-Lehmden

Die Gemeinde Rastede fordert die Deutsche Post AG auf, den bestehenden Postfilialbetrieb in der Gemeinde Rastede, Ortsteil Hahn-Lehmden, in der bisherigen Form uneingeschränkt weiter zu führen.

Die Gemeinde Rastede vollzieht seit Jahrzehnten eine Politik der nachhaltigen Sicherung des ländlichen Raumes.

In diesem Zusammenhang wurden und werden erhebliche finanzielle Aufwendungen zur dauerhaften Sicherung der örtlichen Infrastruktur zur Verfügung gestellt. Der Ortsteil Hahn-Lehmden ist mit einem Einzugsbereich von mehr als 3.000 Einwohnern sichtbarer Beweis für das Gelingen dieser Bemühungen. Kindergarten- und Schulangebote, Feuerwehr, Sport- und Badeinrichtung sowie Dorfgemeinschaftshäuser runden den öffentlichen Teil der Infrastruktur ab.

Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten, die Ausstrahlungswirkungen bis in benachbarte Gemeinden hinein haben, haben einen eigenständigen Ortsteil Hahn-Lehmden geschaffen, in dem auch der Betrieb einer Postfiliale seinen festen und notwendigen Platz hat. Dies gilt ganz besonders für die Menschen, die auf eine wohnortnahe Versorgung angewiesen sind.

Die durch die Deutsche Post AG angekündigte Schließung der Postfiliale Hahn-Lehmden konterkariert die Entwicklungsbemühungen und widerspricht insoweit auch ihrem gesellschaftlichen Auftrag .

Dabei scheint die Entscheidung entgegen jeglicher betriebswirtschaftlicher Vernunft getroffen worden zu sein. Anders ist nicht erklärlich, warum bei über nachweislich über 300 Kunden täglich, darunter mittlerweile auch gewerbliche Kunden, die sämtliche Segmente der Angebotspalette ihres Unternehmens abfordern, der Filialbetrieb nicht weiter aufrecht erhalten werden soll.

Die hohe Frequentierung dieser Filiale ergibt sich letztlich auch aus ihrem besonderen Angebot für den Kunden eine tägliche Öffnungszeit zwischen 6:00 und 20:30 Uhr zur Verfügung zu stellen. Dies ist eine Öffnungszeit und damit Kundenfreundlichkeit , die zum Teil in post-eigenen Filialen nicht einmal ansatzweise erreicht wird.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände fordert die Gemeinde Rastede die Deutsche Post AG deshalb nachdrücklich auf, den Postfilialbetrieb im Ortsteil Hahn-Lehmden uneingeschränkt aufrecht zu erhalten.

Deutsche Post Retail GmbH · Partnermanagement · RL Nord
Postfach 60 01 00 · 22292 Hamburg

Bürgermeister der
Gemeinde Rastede
Sophienstraße 27
26180 Rastede

GEMEINDE RASTEDE			
Eing. 21. Jan. 2005			
HVB	FB	STS	GB

Anlage 2 zu Vorlage 2005/027

VA - Klink

Ihr Zeichen
Unser Zeichen 4311-4
Telefon (0 40) 63 88 64 75
e-mail A.Berndzen2@deutschepost.de
Datum 20.01.2005
Betrifft Schließung der Partner-Filiale Rastede-Hahn

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie viele andere Unternehmen in Deutschland auch, muss sich die Deutsche Post laufend den neuen Herausforderungen des Wettbewerbs stellen und sich den geänderten Rahmenbedingungen anpassen. Außerdem muss sie als börsennotierte Aktiengesellschaft den berechtigten Anforderungen und Erwartungen der vielen Aktionäre, die ihr Geld in das Unternehmen investiert haben, gerecht werden. So werden viele Aufgaben des Unternehmens kontinuierlich neu strukturiert, um die Wirtschaftlichkeit zu verbessern und so im harten Wettbewerb bestehen zu können. Dies gilt in besonderem Maße auch für die Wirtschaftlichkeit des Filialnetzes.

Aus betriebswirtschaftlichen Gründen werden wir somit, wie bereits mehrfach kommuniziert, die Anzahl unserer Filialen von zzt. rund 13.000 bis Ende 2005 auf die von der Post-Universaldienstleistungsverordnung (PUDLV) vorgegebene Mindestanzahl von 12.000 zurückführen. Da die Partner-Filiale der Deutschen Post in Hahn an einem nicht PUDLV-relevanten Standort betrieben wird, der auch nicht unter die Vorgaben unserer Selbstverpflichtung fällt, haben wir den Vertrag mit unserem Kooperationspartner gekündigt und werden die Filiale schließen.

Selbstverständlich wird die Deutsche Post nach wie vor allen gesetzlichen Verpflichtungen und den Vorgaben ihrer freiwilligen Selbstverpflichtung ohne Einschränkungen nachkommen.

Es ist beabsichtigt, die Partner-Filiale Rastede-Hahn, Wilhelmshavener Str. 205, mit Ablauf des 31.07.2005 zu schließen. Die postalische Versorgung in Hahn wird künftig durch den Mobilien Post-Service erfolgen. Der Mobile Post-Service dient nach den Bestimmungen der PUDLV zur Versorgung von Orten ohne Postfiliale.

Hausadresse
Überseering 30
22297 Hamburg

Kontoverbindung
Postbank Köln
Konto-Nr. 524 196 505
BLZ 370 100 50

Geschäftsführung
Lothar Rogg, Sprecher
Nils Ittershagen
Friedhelm Schwarze
Rainer Thews
Peter Wortmann

Sitz Bonn
Registergericht Bonn
HRB 13496

USt-IdNr. DE 219 482 853

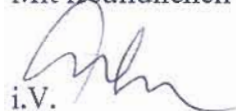
Telefon (0 40) 63 88-64 70
Telefax (0 40) 63 88-64 79

www.deutschepost.de

Der Verkauf von Briefmarken und die Abholung von Briefen und Paketen erfolgt hierbei durch den Zusteller. Nach unseren bisherigen Erfahrungen wird dieser Service von den Kunden gut angenommen.

Wir hoffen auf Ihr Verständnis für diese Maßnahme. Gerne können Sie sich in dieser Angelegenheit an unseren regionalen Politikbeauftragten, Herrn Siekmann, unter der Telefonnummer (05 11) 3 69 32 24 wenden.

Mit freundlichen Grüßen



i.V.
Gerken



i.A.
Berndzen

Abschrift
MdB, MdL
Gebietsleitung Hannover
Herr Siekmann

Herrn Bürgermeister
Dieter Decker
Sophienstr. 27

26180 Rastede

Schließung der Postfiliale in Hahn-Lehmden

Sehr geehrter Herr Decker,

wie die Deutsche Post durch eine Presseerklärung (NWZ vom 22.01.05) verlauten lies, beabsichtigt sie insgesamt 450 Partnerfilialen zu schließen. Darunter auch die Filiale im Kiosk in Hahn-Lehmden. Als Begründung für diese Maßnahme gibt sie zum einen gesetzliche Vorgaben, zum anderen „gesamtwirtschaftliche Gesichtspunkte und **freiwillige Selbstverpflichtung**“ an.

Die Schließung der Postfiliale in Hahn-Lehmden hätte massive negative Auswirkungen auf die Infrastruktur des Ortes.

Die Existenzberechtigung einer Postfiliale ausschließlich an einer Einwohnerzahl von 2000 festzumachen, ist ein Irrweg. Zu berücksichtigen ist das gesamte Einzugsgebiet. Hierzu zählen neben den Bauerschaften Hahn und Lehmden, vor allem auch Nethen und Bekhausen. So betrachtet läge die Einwohnerzahl bei etwa 2.500 bis 3.000 Einwohnern.

Diese Bürger und Bürgerinnen allesamt auf die Postagentur in Rastede zu verweisen ist eine Zumutung, vor allem auch für ältere, nicht mobile Mitbürger/-innen.

Darüber hinaus verfügt allein die Ortschaft Hahn-Lehmden über eine durchaus vorzeigbare Infrastruktur. Neben 3 Bankfilialen, 2 Ärzten und Apotheke, Grundschule und Kindergarten, mehreren Einzelhandelsgeschäften sind auch die Firmen des Gewerbegebietes „Am Waldrand“ auf eine Postfiliale durchaus angewiesen.

Die SPD-Fraktion beantragt daher, die „**Beabsichtigte Schließung der Postfiliale Hahn-Lehmden**“ in die Tagesordnung des nächsten Verwaltungsausschusses aufzunehmen und dort

1. die Verwaltung zu beauftragen, Kontakt mit der Deutschen Post aufzunehmen und deren Beweggründe für die Schließung detailliert zu hinterfragen und Gegenargumente einzubringen sowie
2. eine entsprechende Resolution des Rates vorzubereiten.

Der Antrag ist mit dem Fraktionsvorsitzenden, Herrn Kramer, abgestimmt.

Mit freundlichen Grüßen



B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2005/028**

freigegeben am 27.01.2005

GB 3**Datum: 27.01.2005**

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Bebauungsplan Nr. 75 B - Im Göhlen - 3. Bauabschnitt**Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.02.2005	Verwaltungsausschuss
Ö	01.03.2005	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 14.02.2005 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 75 B – Im Göhlen III als Satzung mit örtlichen Bauvorschriften nebst Begründung wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 30.11.2004 (Vorlage 2004/310) ist die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 14.12.2004 bis 14.01.2005 durchgeführt worden. Außerdem hat auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) stattgefunden. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage Nr. 1 beigelegt.

Wesentliche Anregungen oder Bedenken, die zur Änderung der bisherigen Planung führten, haben sich nicht ergeben.

Nunmehr kann daher der Satzungsbeschluss gefasst werden, das Verfahren ist damit abgeschlossen.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung	Satzungsbeschluss
X	X	X	1. März

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung
3. Planzeichenerklärung
4. Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Abwägungstabelle zu den eingegangenen Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
1	Straßenbauamt Oldenburg Postfach 2443 26014 Oldenburg	09.12.2004	Gegen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 75 B bestehen weiterhin keine Bedenken, da die Belange des Straßenbauamtes nicht berührt werden.		Nein
2	Deutsche Telekom T-Com 26119 Oldenburg	06.01.2005	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Bedenken und Anregungen.		Nein
3	OOWV Postfach 1363 26913 Brake	08.12.2004	<p>In unserem Schreiben vom 22.10.2004 – Tla-792/04/He – haben wir bereits eine Stellungnahme zum oben genannten Vorhaben abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p> <p style="text-align: center;">Stellungnahme vom 22.10.2004</p> <p>Wir nehmen zu der obengenannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>Durch das Baugebiet führt eine Versorgungsleitung DN 150. Diese darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke – außer in den Kreuzungsbereichen – überbaut werden.</p> <p>Das ausgewiesene Plangebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang die Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde Rastede und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die</p>	<p>Die Anregungen des OOWV werden, soweit sie planerisch von Belang sind, berücksichtigt. Wenn es erforderlich ist, dass die vorgebrachten Anregungen durch eine Festsetzung im Bebauungsplan zu regeln sind, wird die Gemeinde dies durchführen. Im wesentlichen handelt es sich jedoch um Anregungen, die erst bei der nachfolgenden Ingenieurplanung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 B befindlichen Haltungen der Versorgungsleitungen verlaufen innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen.</p> <p>Im Zuge der nachfolgenden Ingenieurplanung für die Erschließungsanlagen werden die erforderlichen Erweiterungsmaßnahmen für die Leitungen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger vorgenommen.</p>	Nein

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
-----	---------	-------	------------	--------------------	----------

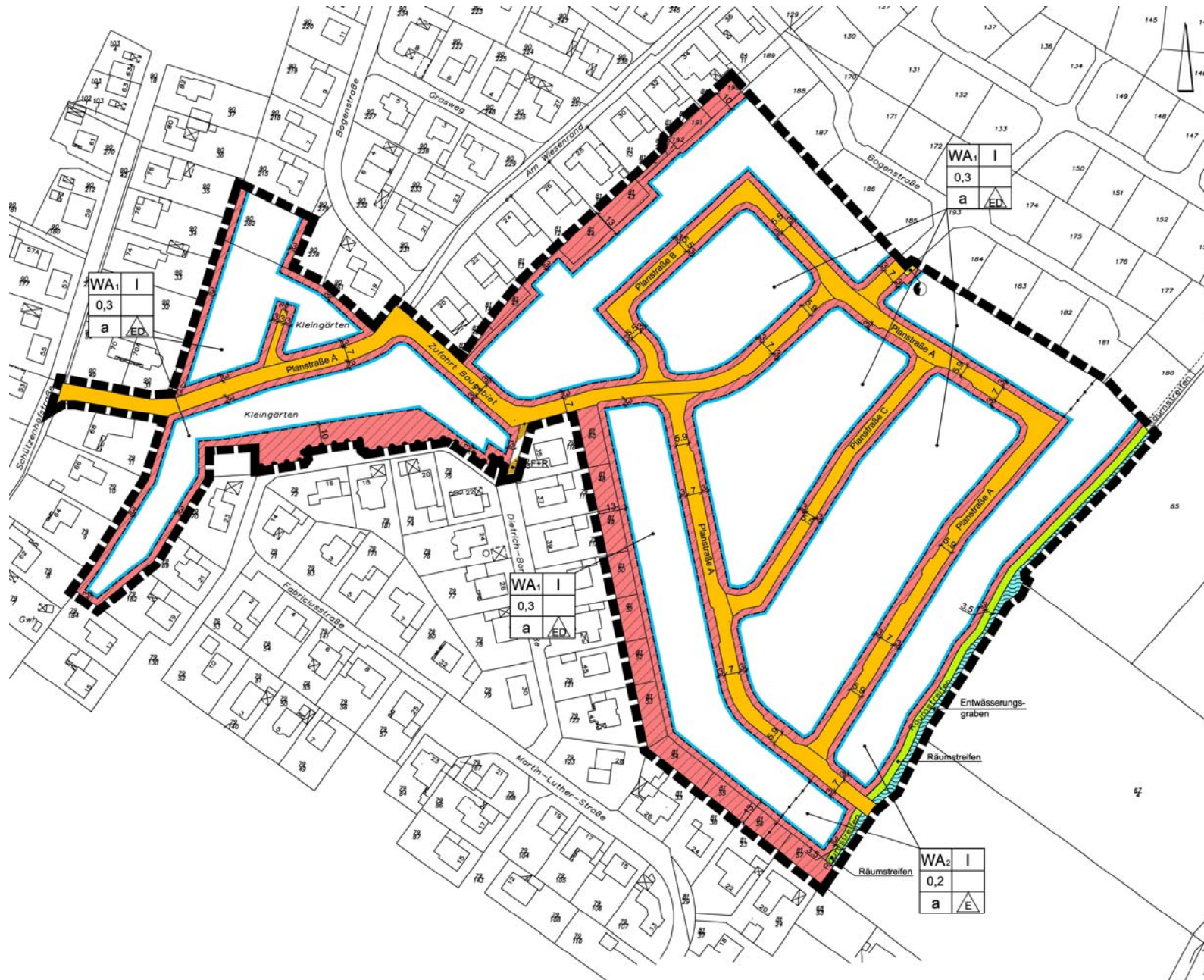
	Fortsetzung OOWV		<p>notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde Rastede die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW – Arbeitsblatt W 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.</p> <p>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>Wir machen darauf aufmerksam, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen anzuordnen ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 403 wird gebeten.</p> <p>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</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Leitungen werden innerhalb öffentlicher Flächen verlegt. Eine Sicherung der Leitungen durch ein Leitungsrecht kommt nur in Frage, wenn dies nicht möglich ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	
--	---------------------	--	--	---	--

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
	Fortsetzung OOWV		<p>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.</p> <p>Im Interesse des der Gemeinde Rastede obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöscheinrichtungen 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>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Planausschnitt ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Kaper, Tel. 04488/845211, von unserer Betriebsstelle in Westerstede in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Die weitere Ausbauplanung erfolgt in Abstimmung mit allen beteiligten Versorgungsbetrieben.</p> <p>Die Gemeinde wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung die Belange des Brandschutzes berücksichtigen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens wird dem OOWV der rechtskräftige Plan nebst Begründung zugesendet.</p>	
4	Landwirtschaftskammer Weser-Ems Postfach 1343 26643 Westerstede	14.12.2004	Die im Umweltbericht dargestellten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der o. g. Planung werden aus landwirtschaftlicher Sicht hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad als ausreichend angesehen.		Nein
5	Landkreis Ammerland Bauamt Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	24.08.2004	Meine Untere Naturschutzbehörde bittet vor Satzungsbeschluss mittels Übersendung einer aktuellen Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde um Nachweis der Kompensationsmaßnahmen.	Der Hinweis wird berücksichtigt.	Nein

Bebauungsplan Nr. 75 B „Im Göhlen III“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zu den eingegangenen Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
			Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 7 ist als textliche Festsetzung zu streichen und als örtliche Bauvorschrift aufzunehmen.	Der zweite Satz hat eine klarstellende Funktion und ist nicht als Festsetzung zu verstehen. Die private Grünfläche ist als Räumstreifen festgesetzt und ist aus diesem Grund schon von einer Bebauung freizuhalten, damit die Zugänglichkeit zum Graben gewahrt bleibt. Hierzu zählen auch Einfriedungen. Die Gemeinde wird die textliche Festsetzung entsprechend neu formulieren.	



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Einzelhäuser zulässig

a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

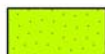


Flächen für Versorgungsanlagen



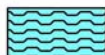
Zweckbestimmung: Trafostation

9. Grünflächen



Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Räumstreifen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserfläche

15. Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1) sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 500 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern je angefangene 350 qm eine Wohneinheit zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 2) sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 800 qm Baugrundstück eine Wohneinheit zulässig.
2. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA) um bis zu 30% zulässig.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
4. In den Baugebieten gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 festgesetzt, daß Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1) sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig. Abweichend wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 festgesetzt, daß Gebäudelängen bis maximal 25 m zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 2) sind nur Einzelhäuser zulässig.
5. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, daß die Gebäudehöhe in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) maximal 9,50 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmitte.
6. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, daß die Höhe des Erdgeschosssockels in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) maximal 0,3 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Rand der Fahrbahn.
7. Auf den privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Räumstreifen ist die Errichtung von baulichen Anlagen (hierunter fallen auch Einfriedungen) und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.
8. Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten ist die Anlage von Zu- und Ausfahrten sowie Zu- und Ausgängen von der Dietrich-Bonhoeffer-Straße zu den angrenzenden Grundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

1. **Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 B der Gemeinde Rastede.
2. **Dachform und Dachneigung**
Die Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 50° zu errichten. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO. Dachgauben, Krüppelwalme und Grasdächer haben einen Neigungswinkel von mindestens 20° aufzuweisen.
3. **Dachaufbauten/Dachausbauten**

Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muß mindestens 1,50 m betragen.

4. Oberirdische Freileitungen

Gemäß § 56 Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

Hinweise

8. 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 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.
9. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
10. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
11. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 b werden die bisherigen auf die entsprechenden Teilbereiche bezogenen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 20 und Nr. 35 aufgehoben.

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2005/026

freigegeben am 27.01.2005

GB 3**Datum: 27.01.2005**

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

27. Flächennutzungsplanänderung - Wohnbaufläche Hahn-Lehmden

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.02.2005	Verwaltungsausschuss
Ö	01.03.2005	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 14.02.2005 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht durchzuführen.
4. Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes – Wohnbaufläche Hahn-Lehmden nebst Erläuterungsbericht wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 30.11.2004 (Beschlussvorlagen Nr. 2004/308) ist die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) in der Zeit vom 14.12.2004 bis 14.01.2005 durchgeführt worden.

Wesentliche Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage Nr. 1 beigelegt.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro Diekmann und Mosebach gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung	Satzungsbeschluss
X	X	X	1. März

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung

GEMEINDE RASTEDE

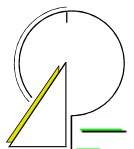
Landkreis Ammerland

27. Flächennutzungsplanänderung

öffentliche Auslegung
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

Januar 2005



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landwirtschaftskammer Weser-Ems
Landwirtschaftsamt Oldenburg-Nord
Am Röttgen 60
26655 Westerstede
2. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz
Betriebsstelle Brake
Heinestraße 1
26919 Brake
3. Straßenbauamt Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
4. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover
5. Entwässerungsverband Jade
Franz-Schubert-Straße 31
26919 Brake

Träger öffentlicher Belange

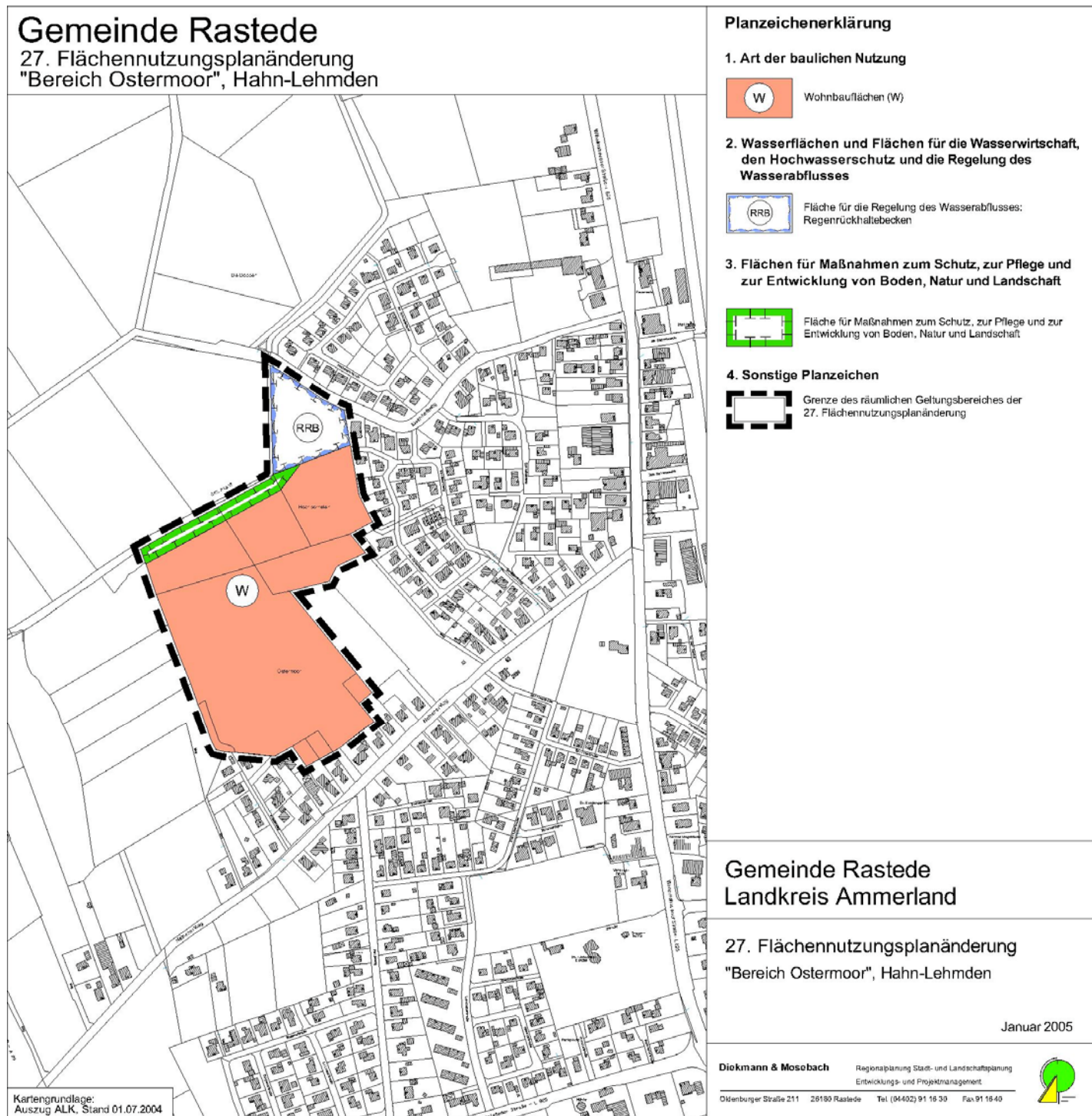
von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Deutsche Telekom AG, T-Com
Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest
Poststraße 1-3
26122 Oldenburg
3. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)
Otto-Lilienthal-Straße 23
28199 Bremen
4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	
<p>Meine Untere Forstbehörde hat Bedenken hinsichtlich der Unterschreitung des Mindestabstandes zum Wald von 25 m. Die im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB (Bebauungsplan Nr. 78 A „Ostermoor“) vorgebrachten Bedenken sind zu berücksichtigen.</p> <p>Im westlichen Änderungsbereich ist nach dem Lärmschutzgutachten des Büros für Lärmschutz , Dipl.-Ing. Jacobs, Papenburg, eine WA-Nutzung nachts nicht mehr möglich, da hier sogar die Orientierungswerte eines Mischgebietes überschritten werden. Ich empfehle daher, den Erläuterungsbericht unter Ziffer 3.9 zu aktualisieren.</p>	<p>Der Hinweis des Landkreises Ammerland zur Einhaltung eines Mindestabstandes von 25 m zum Wald wird zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich wird auf die bereits im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) getroffene Abwägung verwiesen:</p> <p><i>Das Bundeswaldgesetz und das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) geben keine verbindlich einzuhaltenden Abstände zwischen Wald und heranrückender Wohnbebauung vor. Der im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland genannte Schutzabstand von 100 m ist als Maximalabstand zum Schutz der Funktionen für Natur und Landschaft, Erholung und Klimaschutz zu sehen, um bei einem Heranrücken der Wohnbebauung an einen intakten Waldbestand mit entsprechenden Waldfunktionen Beeinträchtigungen zu vermeiden. Bei der vorliegenden Waldfläche handelt es sich um einen kleinflächigen Bestand (Flächengröße von ca. 5.500 m²), der durch die heranrückende Wohnbebauung im Osten bzw. die Verkehrsfläche im Süden bereits einer starken anthropogenen Vorbelastung unterliegt. Auf Grund der Größe, der isolierten Lage sowie der fehlenden Waldrandausbildung konnte sich ein typisches Waldklima hier nicht ausprägen. In diesem Zusammenhang ist ein Abstand von 100 m zu einer Wohnbebauung unverhältnismäßig und nicht erforderlich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden ausreichende Abstände gewählt, um dem Schutz der vorhandenen Waldfunktionen Rechnung zu tragen.</i></p> <p>Im Rahmen des Schallimmissionsgutachtens werden für einen Bereich im Westen des Plangebietes während der Nachtzeit Beurteilungspegel >50 dB(A) ermittelt, die über den Orientierungswerten eines Mischgebietes (50 dB(A) nachts) liegen. Innerhalb dieser Areale ist eine Wohnnutzung nur dann möglich, wenn über entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung der Orientierungswerte innerhalb der Gebäude abgesichert wird. Dementsprechend werden in dem Lärmschutzgutachten Vorschläge zum passiven Schallschutz in der Form gemacht, dass keine Schlafräume an der der A 29 zugewandten Hausseite angeordnet werden sollten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist diese Maßnahme</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
	entsprechend festzusetzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 78 A sind hiervon nicht betroffen. In dem Gutachten wird weiter verdeutlicht, dass bei Einhaltung dieser und weiterer passiver Maßnahmen ein gesundes Wohnen ermöglicht wird. Der Erläuterungsbericht wird diesbezüglich in Punkt 3.9 ergänzt.
Deutsche Telekom AG, T-Com Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest Poststraße 1-3 26122 Oldenburg	
<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom, T-Com.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die 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, T-Com, Technische Infrastruktur, Niederlassung Nordwest, PTI 11, 26119 Oldenburg, Tel. (0441) 234-6566 so früh wie möglich vor Baubeginn angezeigt werden.</p>	<p>Die Hinweise der Deutschen Telekom AG zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) Otto-Lilienthal-Straße 23 28199 Bremen	
<p>Wir haben grundsätzlich keine Einwände gegen die o. g. Planungen. Wir möchten Sie jedoch bitten, im Erläuterungsbericht bzw. in der Begründung auch Aussagen zur Anbindung des betreffenden Grundstückes durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) aufzunehmen.</p> <p>Das betreffende Grundstück liegt im Einzugsbereich der Haltestellen „Heideweg“ und „Abzw. Bahnhof“. Die Haltestelle „Heideweg“ wird durch die Linien 337 und 343 bedient, die beide vorrangig auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet sind. Die Haltestelle „Abzw. Bahnhof“ wird durch die Linien 340, 341 und 343 bedient. Durch die Linie 340 besteht eine Anbindung an das Oberzentrum Oldenburg sowie in Richtung Jaderberg und Varel. Die Linien 341 und 343 sind eher auf die Be-</p>	<p>Die Hinweise des VBN zur Anbindung des Plangebietes durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) werden zur Kenntnis genommen und im Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung entsprechend ergänzt.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
dürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.		
Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake		
In unserem Schreiben vom 07.10.2004 – Tla-759/04/He – haben wir bereits eine Stellungnahme zum oben genannten Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.		Die Hinweise des OOWV zur Trinkwasserversorgung des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.



B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2005/025

freigegeben am 27.01.2005

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 27.01.2005**Bebauungsplan Nr. 78 A - Hahn - Ostermoor****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.02.2005	Verwaltungsausschuss
Ö	01.03.2005	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 14.02.2005 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht durchzuführen.
4. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 78 A – Hahn - Ostermoor als Satzung mit örtlichen Bauvorschriften nebst Begründung wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 30.11.2004 (Vorlage 2004/307) ist die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 14.12.2004 bis 14.01.2005 durchgeführt worden. Außerdem hat auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) stattgefunden. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage Nr. 1 beigelegt.

Die von einigen Anwohnern vorgetragenen Bedenken hinsichtlich des Baustellenverkehrs wurden in einer Anliegerversammlung am 13.01.2005 mit den dortigen Anliegern besprochen. Die ungeklärten Fragen und die vorgebrachten Bedenken wurden bei dieser Versammlung weitestgehend ausgeräumt und haben somit keine zu berücksichtigenden Auswirkungen auf die vorliegende Planung.

Weitere wesentliche Anregungen oder Bedenken, die zur Änderung der bisherigen Planung führten, haben sich nicht ergeben.

Nunmehr kann daher der Satzungsbeschluss gefasst werden, das Verfahren ist damit abgeschlossen.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro Diekmann & Mosebach gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung	Satzungsbeschluss
X	X	X	1. März

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung
3. Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

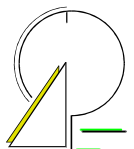
GEMEINDE RASTEDE Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 78 A „Hahn-Ostermoor“

öffentliche Auslegung
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

Januar 2005



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landwirtschaftskammer Weser-Ems
Landwirtschaftsamt Oldenburg-Nord
Am Röttgen 60
26655 Westerstede
2. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz
Betriebsstelle Brake
Heinestraße 1
26919 Brake
3. Straßenbauamt Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
4. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Deutsche Telekom AG, T-Com
Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest
Poststraße 1-3
26122 Oldenburg
3. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)
Otto-Lilienthal-Straße 23
28199 Bremen
4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	
<p>Meine Untere Naturschutzbehörde bittet um Übersendung einer aktuellen Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde, wonach die fehlenden Kompensationsmaßnahmen im Flächenpool Loyermoor nachgewiesen werden.</p> <p>Meine Untere Forstbehörde weist darauf hin, dass ein Mindestabstand zum Wald von 25 m (Baumlänge eines ausgewachsenen Baumes) erforderlich ist, um den Waldrand in seiner Funktion zu erhalten. Durch die dem Bebauungsplan folgende Bebauung und sich daraus ergebenden Ansprüchen wird der Wald zurückgedrängt und beeinträchtigt.</p> <p>Für das Heranrücken der Bebauung an den Waldrand von 11-16 m ist daher eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Waldbesitzers einzutragen. Die Notwendigkeit der Eintragung dieser Dienstbarkeit ergibt sich aus der Unfallgefahr und dem Gefahrenrisiko durch Einwirkungen fallender Äste, Bäume, bzw. möglicher Nachteile wie Feuchtigkeits- und</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine aktuelle Übersicht des Ökokontos wird der unteren Naturschutzbehörde übersandt.</p> <p>Der Hinweis zur Einhaltung eines Mindestabstandes von 25 m zum Wald wird zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich wird auf die bereits im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) getroffene Abwägung verwiesen:</p> <p><i>Das Bundeswaldgesetz und das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) geben keine verbindlich einzuhaltenden Abstände zwischen Wald und heranrückender Wohnbebauung vor. Der im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland genannte Schutzabstand von 100 m ist als Maximalabstand zum Schutz der Funktionen für Natur und Landschaft, Erholung und Klimaschutz zu sehen, um bei einem Heranrücken der Wohnbebauung an einen intakten Waldbestand mit entsprechenden Waldfunktionen Beeinträchtigungen zu vermeiden. Bei der vorliegenden Waldfläche handelt es sich um einen kleinflächigen Bestand (Flächengröße von ca. 5.500 m²), der durch die heranrückende Wohnbebauung im Osten bzw. die Verkehrsfläche im Süden bereits einer starken anthropogenen Vorbelastung unterliegt. Auf Grund der Größe, der isolierten Lage sowie der fehlenden Waldrandausbildung konnte sich ein typisches Waldklima hier nicht ausprägen. In diesem Zusammenhang ist ein Abstand von 100 m zu einer Wohnbebauung unverhältnismäßig und nicht erforderlich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden ausreichende Abstände gewählt, um dem Schutz der vorhandenen Waldfunktionen Rechnung zu tragen.</i></p> <p>Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit wird, sofern erforderlich, nach Aufstellung des Bebauungsplanes zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Waldbesitzer auf privatrechtlicher Basis geregelt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Schattenbildung, die sich aus der Nähe der Bebauung zum Waldrand ergeben.</p> <p>In der Planzeichenerklärung ist unter Ziffer 3. das Planzeichen für die Erläuterung „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ einzufügen. Ich bitte, die „Nachrichtliche Übernahme“ Nr. 1 in die „Nachrichtlichen Hinweise“ einzugliedern. Ich empfehle, die Überschrift „Örtliche Bauvorschriften“ um den Klammerzusatz „(§§ 56, <u>91</u>, 97 und 98 NBauO)“ zu ergänzen.</p>	<p>Die Hinweise werden befolgt und in der Planzeichnung ergänzt bzw. geändert.</p>
<p>Deutsche Telekom AG, T-Com Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest Poststraße 1-3 26122 Oldenburg</p>	
<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 die 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, T-Com, Technische Infrastruktur, Niederlassung Nordwest, PTI 11, 26119 Oldenburg, Tel. (0441) 234-6566 so früh wie möglich vor Baubeginn angezeigt werden.</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom, T-Com.</p>	<p>Die Hinweise der Deutschen Telekom AG zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) Otto-Lilienthal-Straße 23 28199 Bremen</p>	
<p>Wir haben grundsätzlich keine Einwände gegen die o. g. Planungen. Wir möchten Sie jedoch bitten, im Erläuterungsbericht bzw. in der Begründung auch Aussagen zur Anbindung des betreffenden Grundstückes durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) aufzunehmen.</p> <p>Das betreffende Grundstück liegt im Einzugsbereich der Haltestellen „Heideweg“ und „Abzw. Bahnhof“. Die Haltestelle „Heideweg“ wird durch</p>	<p>Die Hinweise des VBN zur Anbindung des Plangebietes durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>die Linien 337 und 343 bedient, die beide vorrangig auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet sind. Die Haltestelle „Abzw. Bahnhof“ wird durch die Linien 340, 341 und 343 bedient. Durch die Linie 340 besteht eine Anbindung an das Oberzentrum Oldenburg sowie in Richtung Jaderberg und Varel. Die Linien 341 und 343 sind eher auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.</p>		
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>		
<p>In unserem Schreiben vom 07.10.2004 – Tla-759/04/He – haben wir bereits eine Stellungnahme zum oben genannten Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p>		<p>Die Hinweise des OOWV zur Trinkwasserversorgung des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

gemeinsame Stellungnahme von:

- Marina Bouda
- Hans-Werner Kruse
- Hans-Peter und Hannelore Witschel
Weißdornweg 2
26180 Rastede

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Marina Bouda</p> <p>Hans-Werner Kruse</p> <p>Hans-Peter und Hannelore Witschel</p> <p>Weißdornweg 2</p> <p>26180 Rastede</p>	
<p>Hiermit wenden wir uns gegen die Absicht der Gemeinde Rastede, im Rahmen der Erschließung des Baugebietes B-Plan 78A, Ostermoor, den Baustellenverkehr durch unsere Wohnstraße, Weißdornweg / Am Ostermoor, zu führen.</p> <p>Wir befürchten erhebliche Gefährdungen durch die pendelnden Baufahrzeuge und eine langfristige Lärmbelästigung, die unsere Wohnqualität mindert.</p>	<p>Die Hinweise der Bürger werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Planung wurde durch die Gemeinde bereits im Vorfeld die Anlage einer Baustellenzufahrt über den Meenheitsweg und den im Bebauungsplan als Fläche für das Regenrückhaltebecken festgelegten Bereich geprüft. Auf Grund des dort bereits bestehenden Regenrückhaltebeckens wäre eine entsprechende Befestigung für den Schwerlastverkehr jedoch nur unter erheblichem technischem Aufwand durchzuführen, so dass die Gemeinde sich entschlossen hat, die gesamte Erschließung über die bereits bestehenden Verkehrswege zu führen.</p> <p>Bei den angesprochenen Straßen (Weißdornweg, Am Ostermoor) handelt es sich um Gemeindestraßen, die nach ihrem Ausbauzustand (Befestigung, Straßenquerschnitt) für den zeitlich begrenzten Erschließungsverkehr geeignet sind. Die hierdurch ggf. entstehenden Beeinträchtigungen (Lärmimmissionen, Verkehrsgefährdungen) sind ebenfalls ausschließlich temporär zu sehen und dementsprechend zumutbar. Der Straßenzustand dieser Straßen wird vor Baubeginn dokumentiert, so dass Schäden, die durch den Baustellenverkehr entstehen, nicht zu Lasten der Anwohner zu beseitigen sind.</p>

Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 78A

Stand Januar 2005



Bebauungsplan Nr. 78A „Ostermoor“

Textliche Festsetzungen

Städtebauliche Festsetzungen

1. Innerhalb des gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
2. Innerhalb des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:	a) Traufe:	Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
	b) First:	obere Firstkante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße

Die festgesetzten Traufhöhen (TH) gelten nicht für Krüppelwalme, Dachgauben, Erker, Wintergärten und sonstige untergeordnete An- oder Ausbauten. Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.

3. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
4. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von ≤ 20 m zu errichten, Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf diese Gebäudelänge nicht anzurechnen.
5. Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).
6. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind die dem Schall (Autobahn A 29) zugewandten Fenster von Schlafräumen mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten.
7. Als Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den hierfür in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Bereichen typische Aufenthaltsbereiche im Freien (z. B. Terrassen und Balkone) nur auf den der Autobahn A 29 abgewandten Seiten im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig. Alternativ hierzu sind die Freibereiche durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände oder -wälle), die die erforderliche Schallminderung der

Immissionswerte bewirken bzw. durch die Anordnung von Garagen oder Nebengebäuden abzuschirmen.

Landschaftsökologische Festsetzungen

8. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauNVO entlang der Hahner Bäke mit der Zweckbestimmung: „Niederungsbereich“ sind nach Maßgabe der Begründung artenreiche Krautsäume mit Feuchtbereichen und lockerer Gehölzbepflanzung zu entwickeln.
9. Innerhalb der Fläche zur Regelung des Wasserabflusses sind das Regenrückhaltebecken sowie die umliegenden Flächen naturnah zu gestalten.

Nachrichtliche Hinweise

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein Gewässer II. Ordnung des Entwässerungsverbandes Jade (Hahner Bäke), dessen Satzung zu beachten ist.
2. 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 sind 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.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem des Bebauungsplanes Nr. 78A „Ostermoor“.
2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einer Neigung von $\geq 15^\circ$ zu errichten. Dieses gilt nicht für Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile gem. § 7b NBauO sowie für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden bis zu einer Grundfläche von max. 25 qm.
3. Gemäß § 56 (1) Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2005/030

freigegeben am 27.01.2005

GB 3**Datum: 27.01.2005**

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

28. Flächennutzungsplanänderung - Wohnbaufläche Loy

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.02.2005	Verwaltungsausschuss
Ö	01.03.2005	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 14.02.2005 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht durchzuführen.
4. Die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes – Wohnbaufläche Loy nebst Erläuterungsbericht wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 30.11.2004 (Beschlussvorlagen Nr. 2004/314) ist die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) in der Zeit vom 14.12.2004 bis 14.01.2005 durchgeführt worden.

Wesentliche Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage Nr. 1 beigelegt.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung	Satzungsbeschluss
X	X	X	1. März

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung

28. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zu den eingegangenen Bedenken während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

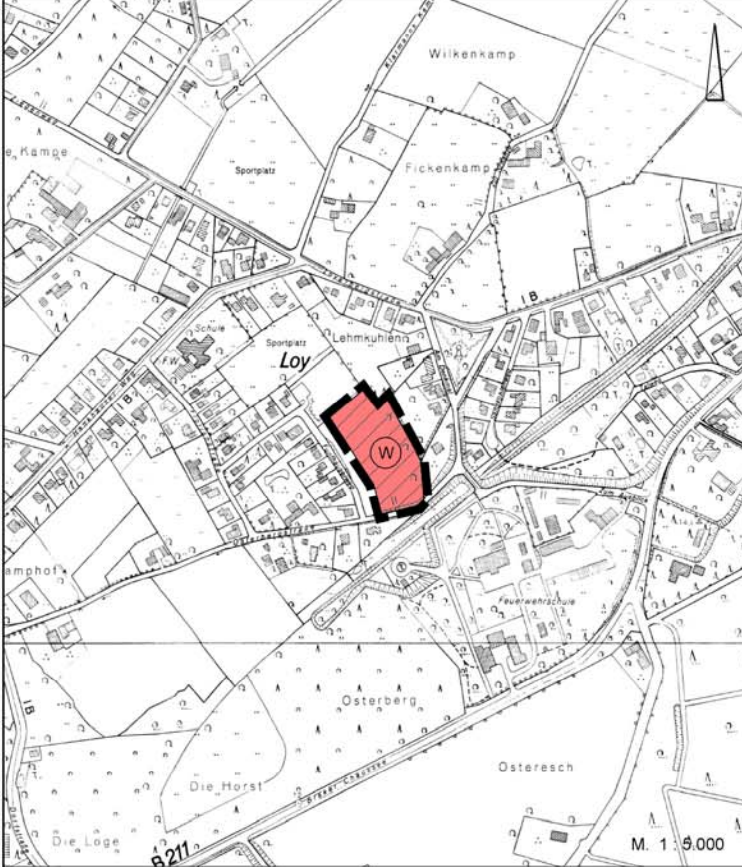
Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
1	Straßenbauamt Oldenburg Postfach 2443 26014 Oldenburg	10.12.2004	Gegen die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen weiterhin keine Bedenken, da Belange des Straßenbauamtes nicht berührt werden.		Nein
2	Deutsche Telekom T-Com 26119 Oldenburg	28.12.2004	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Bedenken und Anregungen.		Nein
3	ExxonMobil Production Riethorst 30633 Hanover	20.12.2004	Wir schreiben Ihnen im Auftrag der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH und der Norddeutsche Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH und danken für die Beteiligung in der o. g. Angelegenheit. Wir möchten Ihnen mitteilen, dass der BEB, der MEEG und der NEAG von dem Planungsvorhaben nicht betroffen werden.		Nein
4	Landwirtschaftskammer Weser-Ems Postfach 1343 26643 Westerstede	09.12.2004	Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die oben genannte Planung keine Bedenken.		Nein
5	Landkreis Ammerland Bauamt Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	14.01.2005	Gegen die o.g. Planung habe ich keine Bedenken.		Nein
6	Entwässerungsverband Jade Franz-Schubert-Straße 31 26919 Brake	30.12.2004	Unter Bezugnahme auf ihr Schreiben vom 03.12.2004, AZ. : 3-11/Ze-Mld., sowie den übersandten Bauleitplanunterlagen teilt Ihnen der Entwässerungsverband Jade mit, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken gegen die vorgesehene 28. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede bestehen, soweit rechtzeitig der		Nein

28. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zu den eingegangenen Bedenken während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
-----	---------	-------	------------	--------------------	----------

			unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland ein prüffähiger Oberflächenentwässerungsplan vorgelegt wird.		
--	--	--	--	--	--

<p style="text-align: center;">Präambel</p> <p>Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Rastede am diese 28. Flächennutzungsplan-Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Erläuterungsbericht, beschlossen.</p> <p>Rastede, den</p> <p style="text-align: right;">Bürgermeister</p> <hr/> <p style="text-align: center;">Verfahrensvermerke</p> <p>Kartengrundlage: M = 1 : 5.000</p> <p>Der Entwurf der 28. FNP-Änderung wurde ausgearbeitet von NWP-Planungsgesellschaft mbH Eschenweg 1, 26121 Oldenburg</p> <p>Oldenburg, den Th. Aufleger</p> <p>Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 28. Flächennutzungsplan-Änderung und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung und des Erläuterungsberichtes haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Rastede, den</p> <p style="text-align: right;">Bürgermeister</p> <p>Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 28. Flächennutzungsplan-Änderung nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am beschlossen.</p> <p>Rastede, den</p> <p style="text-align: right;">Bürgermeister</p> <p>Die 28. Flächennutzungsplan-Änderung ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) gemäß § 6 BauGB genehmigt.</p> <p>Oldenburg, den Höhere Verwaltungsbehörde Bezirksregierung Weser – Ems</p> <p>Der Rat der Gemeinde Rastede ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten. Die 28. Flächennutzungsplan-Änderung hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Rastede, den</p> <p style="text-align: right;">Bürgermeister</p> <p>Die Genehmigung der 28. Flächennutzungsplan-Änderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 28. Flächennutzungsplan-Änderung ist damit am wirksam geworden.</p> <p>Rastede, den</p> <p style="text-align: right;">Bürgermeister</p> <p>Innerhalb von zwei Jahren nach Wirksamwerden der 28. Flächennutzungsplan-Änderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Flächennutzungsplan-Änderung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Rastede, den</p> <p style="text-align: right;">Bürgermeister</p> <p>Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der 28. Flächennutzungsplan-Änderung sind keine Mängel der Abwägung geltend gemacht worden.</p> <p>Rastede, den</p> <p style="text-align: right;">Bürgermeister</p>		<p style="text-align: center;">Planzeichenerklärung</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: red; border: 1px solid black; border-radius: 50%; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 5px;">W</div> <div>Wohnbaufläche</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; border: 2px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div>Geltungsbereich der FNP-Änderung</div> </div> <p style="margin-top: 20px;">Hinweis</p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, 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> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 20px; text-align: center;"> <p>GEMEINDE RASTEDE Landkreis Ammerland</p> <hr/> <p>28. Änderung des Flächennutzungsplanes</p> <hr/> <p>Datum: 22. November 2004 Maßstab: 1 : 5.000</p> <p>NWP Planungsgesellschaft mbH Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung Eschenweg 1, 26121 Oldenburg Tel.: 0441/97174-0 Fax: 0441/97174-73</p> </div>
---	---	--

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141, BGBl. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I. S. 2850)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 137, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbaugebiet vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2005/029

freigegeben am 27.01.2005

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 27.01.2005**Bebauungsplan Nr. 80 - Loy - Fünfhäuserweg****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.02.2005	Verwaltungsausschuss
Ö	01.03.2005	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 14.02.2005 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht durchzuführen.
4. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 80 – Loy - Fünfhäuserweg als Satzung mit örtlichen Bauvorschriften nebst Begründung wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 30.11.2004 (Vorlage 2004/307) ist die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 14.12.2004 bis 14.02.2005 durchgeführt worden. Außerdem hat auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) stattgefunden. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage Nr. 1 beigelegt.

Die vom Landkreis Ammerland bei derartigen Planungen immer wieder geäußerten Bedenken hinsichtlich der Größe der Wenderadien teilt die Gemeinde grundsätzlich nicht. Eine rechtliche Verpflichtung, den Anregungen des Landkreises zu folgen besteht nicht, so dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung zu anderen Ergebnissen kommen kann. Auch Beschlüsse von Gremien auf Landkreisebene vermögen die kommunale Planungshoheit in derartigen Fällen nicht einzuschränken.

Weitere wesentliche Anregungen oder Bedenken, die zur Änderung der bisherigen Planung führten, haben sich nicht ergeben.

Nunmehr kann daher der Satzungsbeschluss gefasst werden, das Verfahren ist damit abgeschlossen.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro Diekmann & Mosebach gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung	Satzungsbeschluss
X	X	X	1. März

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung
3. Planzeichenerklärung
4. Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Bebauungsplan Nr. 80 „Loy - Fünfhäuserweg“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zu den eingegangenen Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
1	Straßenbauamt Oldenburg Postfach 2443 26014 Oldenburg	09.12.2004	Gegen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80 bestehen weiterhin keine Bedenken, da Belange des Straßenbauamtes nicht berührt werden.		Nein
2	Deutsche Telekom T-Com 26119 Oldenburg	28.12.2004	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Bedenken und Anregungen.		Nein
3	ExxonMobil Production Riethorst 30633 Hannover	20.12.2004	Wir schreiben Ihnen im Auftrag der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH und der Norddeutsche Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH und danken für die Beteiligung in der o. g. Angelegenheit. Wir möchten Ihnen mitteilen, dass der BEB, der MEEG und der NEAG von dem Planungsvorhaben nicht betroffen werden.		Nein
4	OOWV Postfach 1363 26913 Brake Fortsetzung OOWV	08.12.2004	In unserem Schreiben vom 22.10.2004 – Tla-791/04/He – haben wir bereits eine Stellungnahme zum oben genannten Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen. Stellungnahme vom 22.10.2004 Wir nehmen zu dem obengenannten Vorhaben wie folgt Stellung: Östlich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 50 und DN 100. Diese dürfen we	Die Anregungen des OOWV werden, soweit sie planerisch von Belang sind, berücksichtigt. Wenn es erforderlich ist, dass die vorgebrachten Anregungen durch eine Festsetzung im Bebauungsplan zu regeln sind, wird die Gemeinde dies durchführen. Im wesentlichen handelt es sich jedoch um Anregungen, die erst bei der nachfolgenden Ingenieurplanung zu berücksichtigen sind. Die angesprochenen Leitungen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches, innerhalb der öf	Nein

Bebauungsplan Nr. 80 „Loy - Fünfhäuserweg“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zu den eingegangenen Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
			<p>der durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke – außer in den Kreuzungsbereichen – überbaut werden.</p> <p>Das ausgewiesene Plangebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde Rastede und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>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>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW – Arbeitsblatt W 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.</p> <p>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>Wir machen darauf aufmerksam, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitun</p>	<p>fentlichen Verkehrsfläche. Es besteht keine Bezug zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Im Zuge der nachfolgenden Ingenieurplanung für die Erschließungsanlagen werden die erforderlichen Erweiterungsmaßnahmen für die Leitungen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger vorgenommen.</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> <p>Die Leitungen werden innerhalb öffentlicher Flächen verlegt. Eine Sicherung der Leitungen durch ein Leitungsrecht kommt nur in Frage, wenn dies nicht möglich ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	
	Fortsetzung OOWV				

Bebauungsplan Nr. 80 „Loy - Fünfhäuserweg“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zu den eingegangenen Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
			<p>gen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen um Baugebiet ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden sollte. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 403 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75 %-iger Bebauung der Grundstücke 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.</p> <p>Im Interesse des der Gemeinde Rastede obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöscheinrichtungen 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>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Planausschnitt ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper, Tel.: 04488/845211,</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die weitere Ausbauplanung erfolgt in Abstimmung mit allen beteiligten Versorgungsbetrieben.</p> <p>Die Gemeinde wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung die Belange des Brandschutzes berücksichtigen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Bebauungsplan Nr. 80 „Loy - Fünfhäuserweg“ der Gemeinde Rastede

Abwägungstabelle zu den eingegangenen Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Private	Datum	Anregungen	Abwägungsvorschlag	Änderung
			<p>von unserer Betriebsstelle in Westerstede in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	Nach Abschluss des Verfahrens wird dem OOWV der rechtskräftige Plan nebst Begründung zugesendet.	
5	Landwirtschaftskammer Weser-Ems Postfach 1343 26643 Westerstede	09.12.2004	Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die oben genannte Planung keine Bedenken.		Nein
6	Landkreis Ammerland Bauamt Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	18.01.2005	<p>Meine Untere Naturschutzbehörde bittet um Übersendung einer aktuellen Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde, wonach die fehlenden Kompensationseinheiten im Flächenpool Loyermoor nachgewiesen werden</p> <p>Mein Abfallbetrieb weist darauf hin, dass im Bereich der beiden Wendeplätze jeweils ein Durchmesser von 19 m erforderlich ist, um die Abfuhr von Abfallgefäßen zu garantieren. Andernfalls wären die künftigen Grundstückseigentümer darauf hinzuweisen, dass sie ihre Abfallgefäße an der nächsten durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren Stelle an einer öffentlichen Verkehrsfläche aufzustellen haben. Für diese Stelle sollte im Bebauungsplan eine „Sammelstelle für Abfallgefäße“ festgesetzt werden. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass sich für diese Forderung auch die Mitglieder des Werkausschusses Abfallwirtschaftsbetrieb in ihrer Sitzung am 02.12.2004 ausgesprochen haben.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Gemeinde Rastede hält die festgesetzte Wendeanlage für ausreichend. Gemäß EAE85/95 reicht für Lastkraftwagen bis 8,00 m Länge (u.a. 2-achsiges Müllfahrzeug) eine Wendeanlage (Wendehammer) mit 12,00 m Durchmesser aus. Innerhalb dieser Fläche sind die erforderlichen Rangiermanöver zum Wenden des Müllfahrzeuges möglich, wobei die Verkehrssicherheit beim Rangieren durch die Fahrzeugkamera gewährleistet werden kann. Somit stehen fahrgeometrische Erfordernisse und Gründe der Verkehrssicherheit der Festsetzung nicht entgegen. Eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 19 m würde demnach einen unnötigen Flächenverbrauch darstellen.</p> <p>Auf die Festsetzung einer Müllsammelstelle wird verzichtet.</p>	Nein



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK ≤ 9,50m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a

abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrten und Zu- und Ausgänge
(siehe textliche Festsetzung Nr. 6)

9. Grünflächen



Private Grünfläche



Öffentliche Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Zu erhaltender Baum



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 500 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern je angefangene 350 qm eine Wohneinheit zulässig.
2. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA) um bis zu 30% zulässig.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA zwischen den Baugrenzen und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen und Fünfhäuserweg) sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
4. In den allgemeinen Wohngebieten WA gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, daß Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig.
5. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, daß die maximale Gebäudehöhe in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA maximal 9,50 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen jeweils in der Fahrbahnmitte und der Gebäudemitte.
6. Im Bereich des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten ist die Anlage von Zu- und Ausfahrten sowie Zu- und Ausgängen von der Osterbergstraße in das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB nicht zulässig.
7. Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b festgesetzten Gehölze sind zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist eine artgleiche Nachpflanzung (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm) vorzunehmen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA.

2. Dachform und Dachneigung

Die Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 42° und höchstens 52° zu errichten. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO. Dachgauben, Krüppelwalme und Grasdächer haben einen Neigungswinkel von mindestens 20° aufzuweisen.

3. Oberirdische Freileitungen

Gemäß § 56 Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

Hinweise

- 1) 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.
- 2) Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- 3) Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2005/032

freigegeben am 27.01.2005

GB 3**Datum: 27.01.2005**

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

31. Flächennutzungsplanänderung - Beachclub Nethen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.02.2005	Verwaltungsausschuss
Ö	01.03.2005	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 14.02.2005 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht durchzuführen.
4. Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes – Beachclub Nethen nebst Erläuterungsbericht wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 30.11.2004 (Beschlussvorlagen Nr. 2004/312) ist die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) in der Zeit vom 14.12.2004 bis 14.01.2005 durchgeführt worden. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage Nr. 1 beigelegt.

Wesentliche Anregungen und Bedenken wurden hinsichtlich der zu erwartenden Lärmimmissionen von den unmittelbaren Nachbarn Hein und König abgegeben. Daneben hat sich der östlich angrenzende Nachbar Luers hinsichtlich der geplanten Grenzbepflanzung mit einer Wallhecke und den daraus resultierenden Beeinträchtigungen seiner landwirtschaftlichen Flächen geäußert. Die Berücksichtigung dieser Stellungnahmen kann der Anlage 1 entnommen werden.

Weitere wesentliche Anregungen oder Bedenken, die zur Änderung der bisherigen Planung führten, haben sich nicht ergeben.

Die Verwaltung wird bis zum abschließenden Satzungsbeschluss durch den Rat am 1. März einen städtebaulichen und einen Erschließungsvertrag erarbeiten und zur Beratung vorlegen.

Nunmehr kann daher der Satzungsbeschluss gefasst werden, das Verfahren ist damit abgeschlossen.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro Diekmann & Mosebach gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung	Satzungsbeschluss
X	X	X	1. März

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung

GEMEINDE RASTEDE

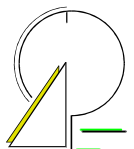
Landkreis Ammerland

31. Flächennutzungsplanänderung

öffentliche Auslegung
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

Januar 2005



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg
2. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Landwirtschaftskammer Weser-Ems
Landwirtschaftsamt Oldenburg-Nord
Am Röttgen 60
26655 Westerstede
3. Straßenbauamt Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
5. Deutsche Telekom AG, T-Com
Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest
Poststraße 1-3
26122 Oldenburg

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	
<p>Zur o. g. Planung habe ich folgende Bedenken:</p> <p>Meine untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die Abwasserbeseitigung noch zu regeln ist.</p> <p>Zur Sicherung der Ersatzflächen ist eine Grunddienstbarkeit einzutragen, deren Inhalt mit der Unteren Naturschutzbehörde noch abzustimmen ist.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Abwasserentsorgung des Plangebietes wird zentral über den Anschluss an das kommunale Leitungsnetz zur Kläranlage geregelt. Eine vorübergehende dezentrale Regelung über geschlossene Auffangbehälter ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ersatzfläche wird über eine Grunddienstbarkeit abgesichert.</p>
Landwirtschaftskammer Weser-Ems Landwirtschaftsamt Oldenburg-Nord Am Röttgen 60 26655 Westerstede	
<p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die oben genannten Planungen keine Bedenken.</p> <p>Unmittelbar östlich an den Geltungsbereich der oben genannten Planungen angrenzend ist eine landwirtschaftliche Nutzfläche gelegen. Gemäß Gliederungspunkt 3.10 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 83 gehen wir davon aus, dass während der Bauphase als auch durch den Betrieb der geplanten Freizeitanlage die Bewirtschaftung dieser landwirtschaftlichen Nutzfläche nicht beeinträchtigt wird. In diesem Zusammenhang sollte nach Inbetriebnahme der Freizeitanlage ein ausreichend hoher Zaun errichtet werden, um künftige Besucher vom Betreten der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche abhalten zu können.</p>	<p>Die Hinweise des Landwirtschaftsamtes werden zur Kenntnis genommen. Entsprechend den Aussagen zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 83 wird durch den Vorhabenträger zukünftig sichergestellt, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen während der Bauphase und durch den Freizeitbetrieb nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Eine planungsrechtliche Regelung in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist auf Grund der hierzu fehlenden Rechtsgrundlage nicht möglich. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Rastede und dem Vorhabenträger wird die Einfriedung des Plangebietes geregelt.</p>
Straßenbauamt Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg	
<p>Gegen die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Straßenbauamtes weiterhin keine Bedenken, wenn die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches ausschließlich über die Gemein</p>	<p>Der Hinweis des Straßenbauamtes wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung des Plangebietes ist entsprechend dem Punkt 5.0 des Erläuterungsberichtes ausschließlich über den „Bekhauser Esch“ und den</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
destraßen „Bekhauser Esch“ und „Hirtenweg“ in Richtung Süden (Nethen) erfolgt.	„Hirtenweg“ vorgesehen. Eine Erschließung über den „Bekhauser Esch“ in Richtung Osten ist nicht geplant. Dieser ist bereits jetzt in seinem weiteren Verlauf nur für Anlieger befahrbar.
Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake	
In unserem Schreiben vom 13.10.2004 – Tla-767/04/He – haben wir bereits eine Stellungnahme zum oben genannten Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.	Die Hinweise des OOWV zur Trinkwasserversorgung sowie zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.
Deutsche Telekom AG, T-Com Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest 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>Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom, T-Com.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die 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, T-Com, Technische Infrastruktur, Niederlassung Nordwest, PTI 11, 26119 Oldenburg, Tel. (0441) 234-6566 so früh wie möglich vor Baubeginn angezeigt werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes einerseits und für die ggf. notwendige Änderung bzw. Verlegung vorhandener Telekommunikationsanlagen im Planbereich andererseits, bitten wir Sie sich vor Baubeginn mit der zuständigen T-Com, TI Niederlassung Nordwest, PTI 11 Oldenburg in Verbindung zu setzen.</p>	Die Hinweise der Deutschen Telekom AG zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Anke König
Hirtenweg 131
26180 Rastede-Nethen

2. Michael Hein
Hirtenweg 131
26180 Rastede-Nethen

3. Ulrich Luers
OT: Bekhausen
Bekhauser Esch 47
26180 Rastede

über: Notar
Arend Nutzhorn
Bahnhofstraße 8
26122 Oldenburg

Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
Anke König Hirtenweg 131 26180 Rastede-Nethen		
<p><u>Stellungnahmen vom 11.+14.01.2005</u></p> <p>Hiermit teile ich Ihnen fristgerecht bis zum 14.01.2005 meine Anregungen und Bedenken gegen den Beschluss der 31. Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplanes Nr. 83 „Beachclub Nethen“ aus öffentlicher Bekanntmachung in der NWZ vom 04.12.2004 wie folgt mit.</p> <p>1.) Unzulässige Lärmbelästigung / Sandkontor + Beachclub Ich befürchte, dass durch o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan 83 eine Lärmbelästigung in erheblicher Höhe für mich zu erwarten ist.</p> <p>Aufgrund des Planfeststellungsbeschlusses vom 25.07.2002 (Sandkontor GmbH & Co. KG) ist die höchstzulässige Lärmemission mit einem Beurteilungspegel von 59,4 dB(A) in diesem Wohnbereich (Hirtenweg 131/133) bereits erreicht. Dieser Wert ist Bestandteil des von Fachleuten, Genehmigungs- und Aufsichtsbehörden (Landkreis Ammerland, Gewerbeaufsichtsamt, vereidigte beratende Ingenieure usw.) geprüften und genehmigten Planfeststellungsbeschlusses vom 25.07.2002.</p> <p>Da es sich bei dem Planfeststellungsbeschluss um ein genehmigtes und durch richterlichen Beschluss rechtlich anerkanntes Verfahren handelt, ist es nicht zulässig, die dem Planfeststellungsbeschluss zugrunde liegenden Immissionswerte zu korrigieren oder in irgendeiner Form abzuändern um sich für weitere Bauvorhaben „Spielraum zu schaffen“. Aufgrund der zu erwartenden Schallimmissionen, ausgehend von der geplanten Freizeitanlage (Wasserski, Badezonen, Restaurantbetrieb, Freizeitsportbereich, öffentlicher Parkplatz), den hieraus entstehenden Verkehrsbewegungen und der bestehenden Vorbelastung durch den Sandabbau wird es somit unweigerlich zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte und dementsprechend zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung kommen.</p>	zu 1.)	<p>Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde durch das Institut für angewandte Physik (itap), Oldenburg ein Gutachten erstellt, in der die zu erwartende Schallimmissionslage, ausgehend von der geplanten Freizeitanlage, den hieraus resultierenden Verkehrsbewegungen und der durch den Sandabbau bestehenden Vorbelastung beurteilt wird.</p> <p>Bei der Ermittlung dieser Vorbelastung wurde das Gutachten des Büros Bonk-Maire-Hoppmann zu Grunde gelegt, welches im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens erstellt wurde. Unter Berücksichtigung der hier genannten Daten (Schallquellen etc.) erfolgte eine erneute Überprüfung der aktuellen Schallimmissionssituation, ausgehend von dem Sandabbau. Hieraus ergibt sich ein tatsächlicher Beurteilungspegel von 49,4 dB(A) an dem betreffenden Wohnhaus und nicht, wie in dem o. g. Gutachten angegeben, von 59,4 dB(A). Das Büro Bonk-Maire-Hoppmann hat diesbezüglich bereits einen Schreib- bzw. Druckfehler eingeräumt. Dementsprechend besteht aus schalltechnischer Sicht tatsächlich ein akustischer „Spielraum“, der im Rahmen des Gutachtens für die Bauleitplanung zu beachten ist. Die Berücksichtigung des falschen Wertes von 59,4 dB(A) würde zu verzerrten Ergebnissen führen und nicht die tatsächlich vorhandene schalltechnische Situation vor Ort wiedergeben. Dementsprechend handelt es sich bei dieser Vorgehensweise nicht um die nachträgliche Abänderung eines Gutachtens, welches Bestandteil eines Planfeststellungsbeschlusses ist, sondern um die Berücksichtigung der tatsächlichen Beurteilungspegel.</p> <p>Abschließend wird in dem Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 83 festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte auch unter Berücksichtigung der</p>

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
2.)	<p>Die Umfahungsstrecke für die Grundstücke Hirtenweg 131 und 133 ist Bestandteil der Nebendingungen/II. Bedingungen Punkt 1 des Planfeststellungsbeschlusses vom 25.02.2002 und liegt im Bebauungsplan 83. Somit ist eine Vorbelastung durch den Sandabbau zu berücksichtigen und eine zusätzliche Lärmimmission ist bedingt durch den o. g. Beschluss nicht zulässig.</p>	zu 2.)	<p>Vorbelastung durch den vorhandenen Sandabbaubetrieb nicht überschritten werden und dementsprechend keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben entstehen.</p> <p>Im Rahmen des Schallimmissionsgutachtens zum Planfeststellungsverfahren (Büro Bonk-Maire-Hoppmann) und somit auch im aktuellen Gutachten des Instituts für angewandte Physik (itap) wurden die Schallemissionen, ausgehend von dem Sandtransport auch auf der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: „Betriebsweg“ berücksichtigt.</p>
3.)	<p>Die zu erwartende Lärmimmission der geplanten Freizeitanlage (Wasserskianlage u. wie unter Punkt 1 aufgeführte lärmverursachende Bereich) liegen über dem für meinen Wohnbereich zulässigen dB(A)-Wert. Zudem wurde im Schallschutzgutachten itap Schröder-von Glahn die „freie Schallausbreitung über reflektierender Wasserfläche“ nicht berücksichtigt, so dass ich von wesentlich höherer Lärmbelastung ausgehen muss. Ich bin nicht bereit, diese Lebens- und Wohnqualitätsminderung hinzunehmen.</p>	zu 3.)	<p>Wie bereits beschrieben, wurde in dem Schallimmissionsgutachten des Instituts für angewandte Physik (itap) festgestellt, dass durch die geplante Freizeitanlage unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch den Sandabbau die Immissionsrichtwerte für die umliegende Wohnnutzung eingehalten werden. Bei der Berechnung der Schallimmissionssituation wurden die Reflexionen der Schallwellen am Boden und an der Wasseroberfläche mit einbezogen.</p>
4.)	<p>Wertminderung meines Haus- und Grundbesitzes Da das geplante Vorhaben keinen staatlichen/öffentlichen Betreiber hat, sondern nur privatwirtschaftlich ausgebeutet wird, besteht kein öffentliches Interesse und es ist nicht einzusehen, dass hierdurch meine Lebens- und Wohnqualität nochmals gemindert wird. Zudem wird durch die Änderung des o. g. Beschlusses der Wert meines Haus- und Grundbesitzes (jetzt freistehend im ruhigen Außenbereich) deutlich sinken und eine Veräußerung wohl nicht mehr zu realisieren sein. Diese Wertminderung kann ich nicht hinnehmen, ich beantrage hiermit Schadenersatz (ggf. Schätzung durch Sachverständige) und behalte mir rechtliche Schritte vor.</p>	zu 4.)	<p>Durch die intensive Inanspruchnahme des Seengebietes durch die Bevölkerung wurde bereits in den vergangenen Jahren ein öffentliches Interesse an der Nutzung der Nethener Seen als Bade- und Freizeitanlage deutlich. Durch die vorliegende Bauleitplanung wird diesem ablesbaren öffentlichen Interesse Rechnung getragen. In diesem Zusammenhang ist es unerheblich, ob die auf diesen Flächen errichtete Freizeitanlage durch die öffentliche Verwaltung oder einen privaten Träger geführt wird.</p> <p>Im Bauleitplanverfahren wird über entsprechende Gutachten nachgewiesen, dass für die anliegende Wohnnutzung gemäß ihrem Schutzanspruch im Außenbereich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes im Außenbereich gem. § 35 BauGB sog. „privilegierte Nutzungen“ (z. B. landwirtschaftliche Betriebe ...) zulässig sind. Hierdurch entstehende, nachweisbar zumutbare Beeinträchtigungen wie z. B. Geruchsmissionen sind auch in diesen Fällen hinzunehmen. Ein Anspruch auf den unveränderten Bestand der umliegenden Raumstrukturen besteht nicht. Schadenersatzansprüche lassen sich dementsprechend durch die</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>5.) Wildbadebetrieb wird begünstigt durch den abgeschlossenen Seebereich und Parkplatz des Beachclub, der nur über Eintrittsgelder und Parkgebühren zu erreichen sein wird. Erholungssuchende und Wildbadegäste werden aus Kostenersparnisgründen die Zuwegung Hirtenweg/Lehermoorweg nutzen um an die freien Seebereiche wie Privatseen und sonstige begehbbare Uferzonen zu gelangen, wobei es zu einer erhöhten Lärm- und Umweltbelastung kommt, welches mich demzufolge höchst unangenehm betreffen wird.</p> <p>6.) Verkehrsführung zur geplanten Freizeitanlage über den Hirtenweg Auf der Zuwegung zum Badensee und zu dem dafür geschaffenen Parkplatz kam es schon jetzt in den Sommermonaten zu regelmäßigen Verkehrsschaussituationen. Zusätzlich wird über diese Strecke dann auch noch die genehmigte Sandabfuhr erfolgen. Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens durch die geplante o. g. Freizeitanlage (Bade- und Restaurantbetrieb, Freizeitsport- und Wasserskianlage sowie gesamter Zulieferverkehr usw.) und den LKW-Schwerlastverkehr, der in der Woche und am Samstag durch den o. g. Planfeststellungsbeschluss genehmigt ist, gehe ich davon aus, dass der Hirtenweg dieses massive Verkehrsaufkommen nicht gefahrenfrei bewältigen kann. Es wird unweigerlich zu gefährlichen Ausweichmanövern kommen und ich befürchte, dass eine verkehrssichere Zuwegung zu meinem Grundstück für mich und meinen Sohn nicht mehr gewährleistet ist.</p> <p>Zusätzlich zu den von mir vorgenannten Punkten schließe ich mich den Anregungen und Bedenken von Herrn Michael Hein (Hirtenweg 133, 26180 Rastede), genannt in seinem Schreiben (Eingang bei der Gemeinde am 14.01.2005), uneingeschränkt an.</p> <p>Ich bitte diese Bedenken und Anregungen zu prüfen und beim weiteren Vorgehen zu berücksichtigen um mich vor körperlichen und materiellem Schaden zu bewahren.</p>	<p>zu 5.) Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung nicht ableiten.</p> <p>Wie bereits in der Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung genannt, kommt es derzeit durch den unregelmäßigen Badebetrieb zum Teil bereits zu Beeinträchtigungen der Anlieger. Mit der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt eine Koordinierung der unterschiedlichen Belange untereinander, so dass eine Verbesserung der Gesamtsituation zu erwarten ist. Das sogenannte „wilde Baden“ insbesondere im Bereich nördlich der Wohnhäuser am Hirtenweg wird durch geeignete Maßnahmen unterbunden, zumal in diesem Bereich Kompensationsmaßnahmen für die Anlage des Beach Clubs durchgeführt werden, die mit der Nutzung als Badestrand nicht vereinbar sind. Die Kompensationsflächen werden vollständig eingezäunt.</p> <p>zu 6.) Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine Beregelung der bisher ungeordneten Parkverhältnisse über die Anlage ausreichender Einstellplätze. Insofern ist eine Verbesserung der Parksituation absehbar. Der Hirtenweg ist als Gemeindestraße für die Aufnahme des durch die Freizeitanlage zusätzlich entstehenden Verkehrs geeignet. Das Straßenbauamt Oldenburg als zuständige Fachbehörde hat keine Bedenken zur Erschließung über den Hirtenweg und den Bekhauser Esch vorgetragen.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird auf die Abwägungen zur Stellungnahme des Herrn Michael Hein verwiesen (s. u.).</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Michael Hein Hirtenweg 131 26180 Rastede-Nethen</p>	
<p>1.) Hiermit teile ich Ihnen fristgerecht bis zum 14.01.2005 meine Anregungen und Bedenken gegen den Beschluss der 31. Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplanes Nr. 83 „Beachclub Nethen“ aus öffentlicher Bekanntmachung in der NWZ vom 04.12.2004 wir folgt mit.</p> <p>Unzulässige Lärmbelästigung / Sandkontor + Beachclub Ich befürchte, dass durch o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan 83 eine Lärmbelästigung in erheblicher Höhe für mich zu erwarten ist.</p> <p>Aufgrund des Planfeststellungsbeschlusses vom 25.07.2002 (Sandkontor GmbH & Co. KG) ist die höchstzulässige Lärmemission mit einem Beurteilungspegel von 59,4 dB(A) in diesem Wohnbereich (Hirtenweg 131/133) bereits erreicht. Dieser Wert ist Bestandteil des von Fachleuten, Genehmigungs- und Aufsichtsbehörden (Landkreis Ammerland, Gewerbeaufsichtsamt, vereidigte beratende Ingenieure usw.) geprüften und genehmigten Planfeststellungsbeschlusses vom 25.07.2002.</p> <p>Da es sich bei dem Planfeststellungsbeschluss um ein genehmigtes und durch richterlichen Beschluss rechtlich anerkanntes Verfahren handelt, ist es es nicht zulässig, die dem Planfeststellungsbeschluss zugrunde liegenden Immissionswerte zu korrigieren oder in irgendeiner Form abzuändern um sich für weitere Bauvorhaben „Spielraum zu schaffen“. Aufgrund der zu erwartenden Schallimmissionen, ausgehend von der geplanten Freizeitanlage (Wasserski, Badezonen, Restaurantbetrieb, Freizeitsportbereich, öffentlicher Parkplatz), den hieraus entstehenden Verkehrsbewegungen und der bestehenden Vorbelastung durch den Sandabbau wird es somit unweigerlich zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte und dementsprechend zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung kommen.</p>	<p>zu 1.) Hinweis: Die Stellungnahme des Herrn Hein deckt sich bis auf die fett markierten Sätze in den Punkten 3.) und 4.) mit den Punkten 1.)-5.) der Stellungnahme von Frau Anke König (s. o.).</p> <p>Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde durch das Institut für angewandte Physik (itap), Oldenburg ein Gutachten erstellt, in der die zu erwartende Schallimmissionslage, ausgehend von der geplanten Freizeitanlage, den hieraus resultierenden Verkehrsbewegungen und der durch den Sandabbau bestehenden Vorbelastung beurteilt wird.</p> <p>Bei der Ermittlung dieser Vorbelastung wurde das Gutachten des Büros Bonk-Maire-Hoppmann zu Grunde gelegt, welches im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens erstellt wurde. Unter Berücksichtigung der hier genannten Daten (Schallquellen etc.) erfolgte eine erneute Überprüfung der aktuellen Schallimmissionssituation, ausgehend von dem Sandabbau. Hieraus ergibt sich ein tatsächlicher Beurteilungspegel von 49,4 dB(A) an dem betreffenden Wohnhaus und nicht, wie in dem o. g. Gutachten angegeben, von 59,4 dB(A). Das Büro Bonk-Maire-Hoppmann hat diesbezüglich bereits einen Schreib- bzw. Druckfehler eingeräumt. Dementsprechend besteht aus schalltechnischer Sicht tatsächlich ein akustischer „Spielraum“, der im Rahmen des Gutachtens für die Bauleitplanung zu beachten ist. Die Berücksichtigung des falschen Wertes von 59,4 dB(A) würde zu verzerrten Ergebnissen führen und nicht die tatsächlich vorhandene schalltechnische Situation vor Ort wiedergeben. Dementsprechend handelt es sich bei dieser Vorgehensweise nicht um die nachträgliche Abänderung eines Gutachtens, welches Bestandteil eines Planfeststellungsbeschlusses ist, sondern um die Berücksichtigung der tatsächlichen Beurteilungspegel.</p> <p>Abschließend wird in dem Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 83 festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte auch unter Berücksichtigung der</p>

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
2.)	Die Umfahungsstrecke für die Grundstücke Hirtenweg 131 und 133 ist Bestandteil der Nebendingungen/II. Bedingungen Punkt 1 des Planfeststellungsbeschlusses vom 25.02.2002 und liegt im Bebauungsplan 83. Somit ist eine Vorbelastung durch den Sandabbau zu berücksichtigen und eine zusätzliche Lärmimmission ist bedingt durch den o. g. Beschluss nicht zulässig.	zu 2.)	Vorbelastung durch den vorhandenen Sandabbaubetrieb nicht überschritten werden und dementsprechend keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben entstehen. Im Rahmen des Schallimmissionsgutachtens zum Planfeststellungsverfahren (Büro Bonk-Maire-Hoppmann) und somit auch im aktuellen Gutachten des Instituts für angewandte Physik (itap) wurden die Schallemissionen, ausgehend von dem Sandtransport auch auf der festgelegten Umfahungsstrecke berücksichtigt.
3.)	Die zu erwartende Lärmimmission der geplanten Freizeitanlage (Wasserskianlage u. wie unter Punkt 1 aufgeführte lärmverursachende Bereich) liegen über dem für meinen Wohnbereich zulässigen dB(A)-Wert. Zudem wurde im Schallschutzgutachten itap Schröder-von Glahn die „freie Schallausbreitung über reflektierender Wasserfläche“ nicht berücksichtigt, so dass ich von wesentlich höherer Lärmbelastung ausgehen muss. Ich bin nicht bereit, diese Lebens- und Wohnqualitätsminderung hinzunehmen. Es wurde nicht berücksichtigt, welchen Lärm „schreiende“ bzw. „kreischende“ Kinder beim Start in eine Wasserskifahrt verursachen.	zu 3.)	Wie bereits beschrieben, wurde in dem Schallimmissionsgutachten des Instituts für angewandte Physik (itap) festgestellt, dass durch die geplante Freizeitanlage unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch den Sandabbau die Immissionsrichtwerte für die umliegende Wohnnutzung eingehalten werden. Bei der Berechnung der Schallimmissionssituation wurden die Reflexionen der Schallwellen am Boden und an der Wasseroberfläche mit einbezogen. Zur Berücksichtigung der Benutzer der Wasserskianlage wurden die hiervon ausgehenden Schallemissionen mit einem Schallleistungspegel von 80 dB(A) je Fahrer angesetzt. (Zum Vergleich: sehr lautes Sprechen wird mit einem Schallleistungspegel von 75 dB(A) und Rufen auf eine Distanz von 10 bis 15 m mit 80 dB(A) angesetzt). Dies bedeutet, dass jedem Fahrer ein Schallleistungspegel zugeordnet wird, der einer ununterbrochen rufenden Person entspricht. Hierdurch wird die akustische Situation hinreichend berücksichtigt. Das gelegentliche Auftreten von Geschrei an der Wasserskianlage führt zu keinem veränderten Beurteilungspegel. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass bei Besuchen auf einer vergleichbaren Wasserskianlage keine Emissionen durch schreiende und kreischende Kinder beobachtet werden konnten. Im Rahmen des Gutachtens sind entsprechend dem anzuwendenden Berechnungsverfahren die Immissionsanteile der Wasserskianlage vernachlässigbar, da diese etwa um 20 dB(A) unter denjenigen des zum IP1 (Wohnhaus Hirtenweg Nr. 131) nächstgelegenen Flachwasserbereiches liegen.
4.)	Wertminderung meines Haus- und Grundbesitzes Da das geplante Vorhaben keinen staatlichen/öffentlichen Betreiber hat,	zu 4.)	Durch die intensive Inanspruchnahme des Seengebietes durch die Bevölkerung wurde bereits in den vergangenen Jahren ein öffentliches Interesse an der Nutzung der Nethener Seen als Bade- und Freizeitstätte deut

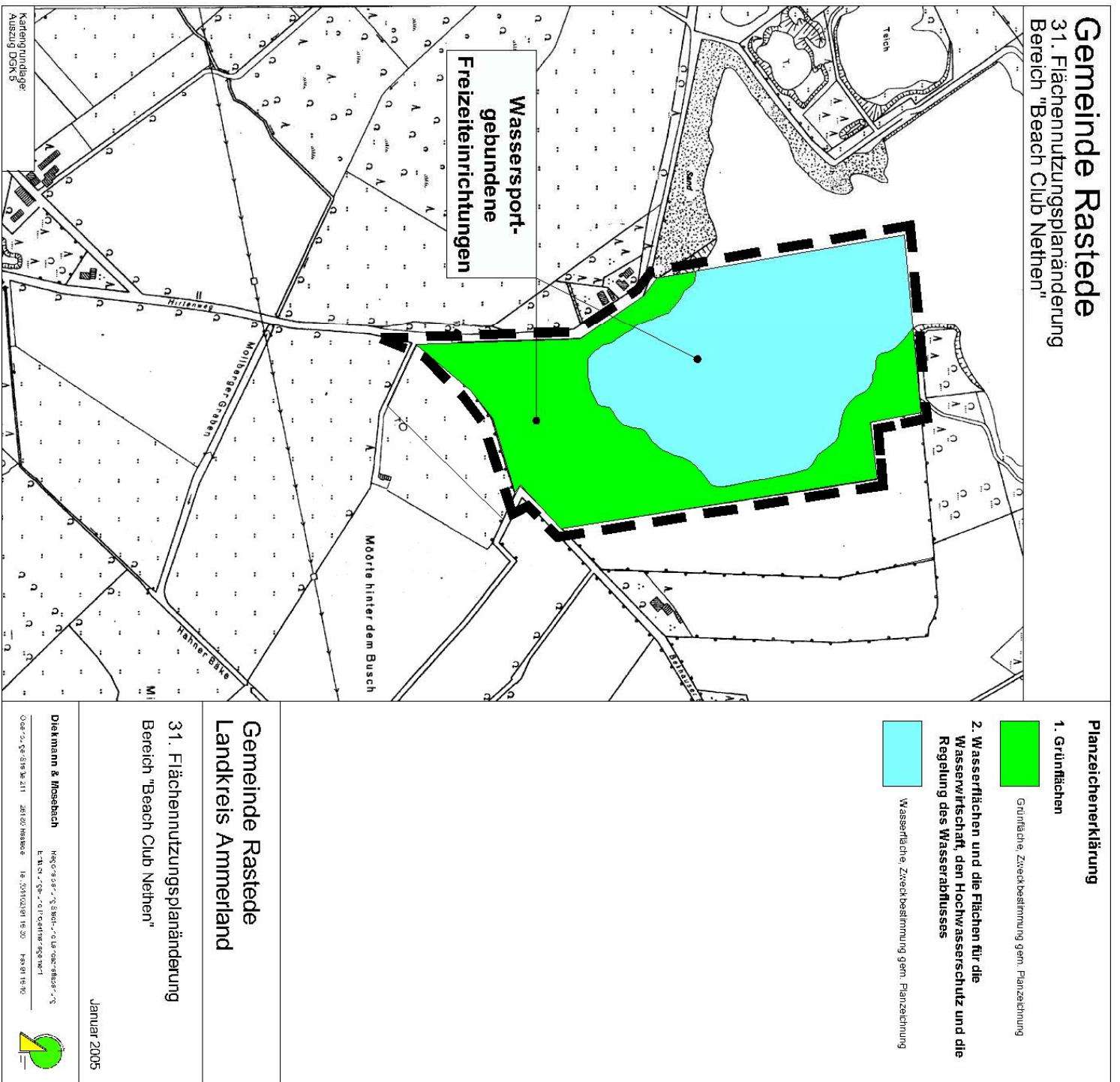
02.02.05

Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
<p>vor wie Ihr Schreiben vom 02.12.2004 (zu den bislang geltend gemachten Einwendungen des Herrn Luers im frühzeitigen Bürgerbeteiligungsverfahren).</p> <p>Gegen den Bebauungsplanentwurf Nr. 83 werden für Herrn Luers nach wie vor die bisherigen Einwendungen – nachstehend wie folgt konkretisiert – geltend gemacht:</p> <p>1.) Ausweislich des vorliegenden Planentwurfs soll im östlichen Bereich eine Wallhecke zur Länge von 185 m neu angelegt werden. Zu dieser Wallhecke haben Sie die Einwendungen des Herrn Luers (Schreiben vom 07.10.2004) teilweise insoweit berücksichtigt, dass gemäß Ziff. 4.9 der amtlichen Begründung ein Abstand von 0,6 m entlang der östlichen Grenze (also zum Grundstück des Herrn Luers) eingehalten werden soll. Zur Begründung haben Sie sich auf die Regelungen in § 50 Abs. 3, 31 NRRG berufen.</p> <p>Dieser Bezug ist verfehlt: § 31 NRRG bezieht sich auf „Einfriedungen“. Eine Wallhecke stellt keine „Einfriedung“ im Sinne der §§ 27 ff. NRRG dar – jedenfalls keine Einfriedung, die eine „wassersportgebundene Freizeiteinrichtung“ von einem landwirtschaftlichen Grundstück (Ackerfläche) abgrenzt. Einfriedungen dürfen maximal die ortsübliche Höhe erreichen (§ 28 Abs. 1 NRRG), wobei sich der Legaldefinition in § 28 Abs. 1 NRRG entnehmen lässt, dass bei nicht feststellbarer Ortsübung ein Zaun von einer Höhe von bis nur 1,20 m verlangt werden kann. Im hiesigen Bereich sind im übrigen Einfriedungen zur Höhe von etwa 2 m ortsüblich (ständige Rechtsprechung des Amtsgerichts Oldenburg).</p> <p>Wie die Zeichnungen auf Seite 18 der Begründung zum Bebauungsplan zeigen, soll die anzulegende Wallhecke bereits ohne Bewuchs eine Höhe von etwa 1,50 m erreichen, die weiter gekennzeichneten Pflanzen (Sträucher, Bäume) sollen eine Höhe von weiteren mindestens 6 m erreichen; Wall zuzüglich Bewuchs soll dem gemäß planerisch eine Gesamthöhe von 7,50 m erreichen können dürfen. Bei einer derartigen Höhe ist ein Mindestabstand von 3 m zu wahren (§ 50 Abs. 1 e NRRG). Es reicht daher nicht, wenn der bisherige Planentwurf einen Grenzabstand von nur 0,6 m zur östlichen Grenze vorsieht. Der Mindestabstand hat bei 3 m zu</p>	zu 1.)	<p>Im Bebauungsplan ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Innerhalb des Pflanzstreifens wird die Wallhecke im Abstand von 3 m zur östlichen Grundstücksgrenze zur Berücksichtigung des § 50 Abs. 1e NachbarG (Nachbarrechtsgesetz) angelegt. Der Abstandsraum von 3 m Breite wird als Wallheckenschutzstreifen angelegt. Hier werden keine hochwachsenden Anpflanzungen vorgesehen. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis zeichnerisch aufgenommen.</p>

Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
liegen. Mit anderen Worten: die geplante Wallhecke ist um weitere 2,40 m in Richtung Westen zu versetzen.		
2.) Etwas überraschend ist, dass nördlich der geplanten Wallhecke offenbar keinerlei Abgrenzung / Einfriedung geplant ist. Herr Luers hat in seiner Eingabe vom 07.10.2004 bereits angemerkt, es bedürfe eines Schutzes gegen unbefugte Nutzung seiner Ackerflächen durch Nutzer der „wassersportgebundenen Freizeiteinrichtungen“. Herr Luers hat – mit vollem Recht – gefordert, dass bereits planerisch sein Sicherungsinteresse berücksichtigt wird (z. B. durch Ausweisung eines nicht übersteigbaren Zau-nes mit Mindesthöhen). Dazu heißt es in Ziff. 2.10 der aktuellen amtlichen Begründung lediglich, im Rahmen der Bauleitplanung seien die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen, vom Vorhabenträger werde zu-künftig sichergestellt, dass die Bewirtschaftung der östlich angrenzenden Maisflächen durch den Freizeitbetrieb bzw. durch die Besucher der An-lage z. B. durch Betreten der Ackerflächen nicht beeinträchtigt werde. Diese allgemeinen Ausführungen können in dieser Form nicht akzeptiert wer-den. Es reicht nicht, die Verantwortung kurzerhand auf den Vorhabenträ-ger zu übertragen, zumal bekanntlich die Betreiber derartiger Anlagen oft sehr „kurzlebig“ sind. Daneben kann es Herrn Luers nicht zugemutet wer-den, ggf. langwierige gerichtliche Auseinandersetzungen mit dem künfti-gen Vorhabenträger zu führen, sofern dieser sich nicht an die „Sicher-stellungsverfügung“ hält. Die Befürchtungen des Herrn Luers sind in vol-lem Umfang nachvollziehbar: Im nördlichen Planbereich soll eine Liege-wiese entstehen. Wenn diese Liegewiese mehr oder weniger ohne jegli-che Abgrenzung in ein Maisfeld übergeht, lässt sich ohne große Phanta-sie vorhersagen, dass jedenfalls in den Sommermonaten die Maisflächen zweckwidrig durch Nutzer der Anlage verwendet und beschädigt werden. Dieser auf der Hand liegenden Gefahr gilt es zu begegnen. Dies ist nur möglich bei verbindlicher Ausweisung einer hinreichend geeigneten Ein-friedung, wobei es – auch aus Gründen der Landschaftsgestaltung – na-heliegend ist, die im südöstlichen Plangebiet auf einer Länge von 185 m vorgesehene Planhecke bis zur nordöstlichen Grundstücksgrenze sowie westlich abgrenzend davon bis an die dort vorhandene Wallhecke zu verlängern.	zu 2.)	<p>Der Hinweis zur Abgrenzung des Plangebietes von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird berücksichtigt. Vom Vorhabenträger wird zukünftig sichergestellt, dass eine Beeinträchtigung der landwirt-schaftlichen Nutzung durch die Besucher der Freizeitanlage, z. B. durch Betreten der Ackerflächen nicht stattfindet. Die Möglichkeit zur Festset-zung einer Zaunanlage als Einfriedung besteht im Rahmen der Bauleit-planung auf Grund der fehlenden Gesetzesgrundlage hierzu nicht. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wird die ordnungsgemäße Einfriedung des Plange-bietes sichergestellt.</p> <p>Im Bebauungsplan wird zur Abgrenzung zwischen den geplanten Park-platzflächen und den umliegenden Strukturen zur Vermeidung optischer Beeinträchtigung sowie zur Einbindung in das Landschaftsbild eine ortsty-pische Wallhecke vorgesehen. Die Anlage einer Wallhecke zwischen unterschiedlich genutzten Grünflächen (geplante Liegewiese, landwirt-schaftliche Nutzfläche) ist nicht erforderlich und auf Grund der knappen, zur Verfügung stehenden Flächen in diesem Bereich nicht sinnvoll.</p>
3.) Herr Luers hat schließlich eingewendet, dass es bereits jetzt zu Absa-ckungen gekommen ist, die über die Grundstücksgrenze zu seiner Acker	zu 3.)	Im Rahmen des Bebauungsplanes wird der Bereich unmittelbar an der Grundstücksgrenze als Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Liegewie

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>fläche hin überragen. Dazu heißt es in Ihrem Schreiben vom 02.12.2004, es werde rechtzeitig vor Bauausführung Einvernehmen zwischen dem Vorhabenträger und dem Grundstückseigentümer hergestellt, dass keine Beeinträchtigungen der Ackerfläche entstehen.</p>	<p>se“ festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches befindet sich derzeit eine Böschungskante. Geplant ist auf dieser Fläche die Anlage von terrassenförmig angeordneten Liegebereichen.</p>
<p>Insoweit kann auf die obigen Ausführungen verwiesen werden: Herr Luers hat keinerlei Neigung, sich mit dem Vorhabenträger auseinander zu setzen. Es ist durch geeignete planerische Festsetzungen dafür Sorge zu tragen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen der Ackerfläche kommen kann. Ggf. müsste die bislang entstandene Absackung wiederhergestellt werden durch Aufschüttung, all das bedarf einer entsprechenden planerischen Festlegung.</p> <p>Herr Luers bringt bei dieser Gelegenheit zum Ausdruck, dass ihm an Streitigkeiten mit der Gemeinde Rastede oder mit dem Vorhabenträger in keiner Weise gelegen ist, er hat alles Interesse an einem guten nachbarlichen Verhältnis zum künftigen Vorhabenträger bzw. zur Gemeinde Rastede. Gleichwohl kann er die Planung in der gegenwärtigen Fassung aus den nachvollziehbar dargelegten Gründen nicht hinnehmen. Herr Luers hat sich im Übrigen bereits vor einiger Zeit bereit erklärt, ggf. einen bis zu 3 m breiten Streifen längs der bisherigen Grundstücksgrenze an die Gemeinde Rastede oder den Vorhabenträger zu veräußern, da die örtlichen Verhältnisse möglicherweise etwas knapp ausfallen könnten, wenn man sich die Örtlichkeiten (Wasseranlage, geplante Baulichkeiten) vor Augen führt. Die landwirtschaftliche Fläche des Herr Luers grenzt im nordöstlichen und nördlichen Grenzbereich im Umfang von etwa 500 m an den Planbereich an, bei ggf. benötigten weiteren drei Metern würde sich ein Flächenbedarf von etwa 1.500 m² errechnen. Ohne Präjudiz wäre Herr Luers bereit, einen derartigen Streifen für eine Preis von 5,00 €/m² an die Gemeinde oder an den Vorhabenträger zu veräußern. Angesichts der Gesamtkosten der Maßnahmen (vgl. die Wertansätze auf Seite 14 ff. der Begründung) ist der Aufwand für die Beschaffung des Streifens eher geringfügig, wobei zur Höhe lediglich angemerkt wird, dass die angrenzenden Flächen des Herrn Luers in gewisser Weise bereits eine Bauerwartung haben, die Bewertung also nicht auf der Basis reiner Außenbereichsflächen zu erfolgen hat.</p>	<p>Südlich hieran anschließend ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Anlage eines zentralen Servicegebäudes (Service-Station Beach Club) vorgesehen. Zur Realisierung dieser konkreten Vorhaben ist durch den Vorhabenträger z. T. eine Neumodellierung des Uferbereiches vorzunehmen. Um die Standsicherheit dieser Anlagen zu gewährleisten und auch die Sicherheit der Badegäste nicht zu gefährden, ist es im Sinne des Vorhabenträgers, ein Abrutschen der Gewässerkante zu vermeiden. Dementsprechend wird weiterhin auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 83 verwiesen. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke wird vermieden.</p> <p>Die Anregung zur Bereitstellung eines 3 m breiten Flächenstreifens wird zur Kenntnis genommen. Eine Übernahme ist jedoch nicht erforderlich, da die Wallhecke im notwendigen Grenzabstand errichtet wird und das Plangebiet zur bezeichneten Grundstücksgrenze ordnungsgemäß eingefriedet wird. Der angebotene Verkaufspreis liegt etwa 300 % über den üblichen Grundstückspreisen im Außenbereich.</p>

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	<p>Herr Luers weist bei dieser Gelegenheit ausdrücklich darauf hin, dass Maisflächen bekanntlich mit Gülle gedüngt werden. Es überrascht etwas, dass in der amtlichen Begründung zum Bebauungsplanentwurf die sich daraus ggf. ergebenden Unverträglichkeiten nicht weiter problematisiert worden sind. Herr Luers hält es für wichtig, unmissverständlich klarzustellen, dass die geplante Nutzung des Plangebietes ihn in keiner Weise in der üblichen Bewirtschaftung seiner angrenzenden Flächen beeinträchtigen. Auch dieser Aspekt dürfte im Übrigen für die Errichtung einer Wallhecke im gesamten Grenzbereich sprechen.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Nutzung landwirtschaftlicher Flächen kann es auf den umliegenden Weiden und Ackerländereien durch das periodische Ausbringen von Mist, Jauche und/oder Gülle zu Geruchswahrnehmungen kommen. Darüber hinaus kann es auf den außerhalb des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Maschinengeräuschen durch das Ausbringen von Gülle und Dünger, Schleppen der Weiden und bei der Schnittnutzung sowie anderer landwirtschaftlicher Tätigkeiten kommen. Diese sind im Hinblick auf die Lage des Plangebiets im unmittelbaren Anschluss an den Außenbereich hinzunehmen. Hierauf wird zukünftig in der Begründung hingewiesen.</p>



B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2005/031

freigegeben am 27.01.2005

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 27.01.2005**Bebauungsplan Nr. 83 - Beachclub Nethen****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.02.2005	Verwaltungsausschuss
Ö	01.03.2005	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 14.02.2005 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht vorzunehmen.
4. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 83 – Beachclub Nethen als Satzung nebst Begründung wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 30.11.2004 (Vorlage 2004/311 A) ist die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 14.12.2004 bis 14.01.2005 durchgeführt worden. Außerdem hat auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) stattgefunden. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage Nr. 1 beigelegt.

Wesentliche Anregungen und Bedenken wurden hinsichtlich der zu erwartenden Lärmimmissionen von den unmittelbaren Nachbarn Hein und König abgegeben. Daneben hat sich der östlich angrenzende Nachbar Luers hinsichtlich der geplanten Grenzbepflanzung mit einer Wallhecke und den daraus resultierenden Beeinträchtigungen seiner landwirtschaftlichen Flächen geäußert. Die Berücksichtigung dieser Stellungnahmen kann der Anlage 1 entnommen werden.

Weitere wesentliche Anregungen oder Bedenken, die zur Änderung der bisherigen Planung führten, haben sich nicht ergeben.

Die Verwaltung wird bis zum abschließenden Satzungsbeschluss durch den Rat am 1. März einen städtebaulichen- und einen Erschließungsvertrag erarbeiten und zur Beratung vorlegen.

Nunmehr kann daher der Satzungsbeschluss gefasst werden, das Verfahren ist damit abgeschlossen.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro Diekmann & Mosebach gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung	Satzungsbeschluss
X	X	X	1. März

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung
3. Planzeichenerklärung
4. Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

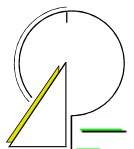
Bebauungsplan Nr. 83

„Beachclub Nethen“

öffentliche Auslegung
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

Januar 2005



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg
2. Entwässerungsverband Jade
Franz-Schubert-Straße 31
26919 Brake
3. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Landwirtschaftskammer Weser-Ems
Landwirtschaftsamt Oldenburg-Nord
Am Röttgen 60
26655 Westerstede
3. Straßenbauamt Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
5. Deutsche Telekom AG, T-Com
Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest
Poststraße 1-3
26122 Oldenburg

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	
<p>Meine Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass über die Anträge auf Ausnahmegenehmigung nach § 28 a Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für die Beseitigung des im Plangebiet vorhandenen geschützten Biotops und auf Befreiung nach § 62 BNatSchG für die Umsiedlung des geschützten Sonnentaus frühestens im Januar 2005 entschieden wird.</p> <p>Zur Sicherung der Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes ist eine Grunddienstbarkeit einzutragen, deren Inhalt mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.</p> <p>Mein Gesundheitsamt bittet aus Gründen der Wasserhygiene, die Freizeitanlage an die öffentliche Abwasserentsorgung der Gemeinde Rastede anzuschließen.</p> <p>Meine Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass in Anbetracht des Saisonbetriebes des Vorhabens eine dezentrale Abwasserreinigungsanlage erhebliche Probleme erwarten lässt. Das anfallende Abwasser ist auch gemäß Satzung der Gemeinde Rastede der zentralen Kläranlage zuzuführen. Nur wenn dieses nicht möglich ist, kann das anfallende Abwasser in einer abflusslosen Grube gesammelt und bedarfsgerecht zur zentralen Kläranlage gefahren werden.</p> <p>Der Sandtransport des Rasteder Sandkontors erfolgt über den Hirtenweg. Im Bereich des Grundstückes Hirtenweg 133 (Hein) soll dieser Weg nach Nordosten bis an die Wasserlinie hin verschwenkt werden. Die Standsicherheit des Ufers darf durch den Betrieb der Anlage nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Mein Gesundheitsamt weist auch darauf hin, dass der „Bekhauser Esch“, über den die verkehrliche Erschließung erfolgen soll, in einem Teilbereich zwischen Autobahn und Freizeitgelände nur mit Rollsplitt befestigt ist. In der wärmeren trockenen Jahreszeit können so Staubimmissionen mit Nachteilen für die Anwohner dieses Straßenbereiches entstehen. In der weiteren Planung bitte ich deshalb nochmals sicherzustellen, dass eine</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ersatzfläche wird über eine Grunddienstbarkeit abgesichert.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Abwasserentsorgung des Plangebietes wird zentral über den Anschluss an das kommunale Leitungsnetz zur Kläranlage geregelt. Eine vorübergehende dezentrale Regelung über geschlossene Auffangbehälter ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.</p> <p>Der angesprochene Betriebsweg ist bereits fertig gestellt. Eine Beeinträchtigung des Uferbereiches erfolgt nicht.</p> <p>Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Hirtenweg. Die Zufahrt zum Badesee über den Bekhauser Esch, abzweigend von der Wilhelmshavener Straße ist verkehrsrechtlich nur für Anlieger zulässig. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist demnach von hieraus nicht zu erwarten. Die angesprochene Rollsplittfahrbahn wird bituminös abgedeckt, so dass eine Staubeentwicklung unterbunden wird.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>nachteilige Beeinflussung der Anwohner durch Stäube nicht zu besorgen ist.</p> <p>Ich bitte, die „Nachrichtliche Übernahme“ Nr. 1 in die „Nachrichtlichen Hinweise“ einzugliedern.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Weser-Ems Landwirtschaftsamt Oldenburg-Nord Am Röttgen 60 26655 Westerstede</p>	
<p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die oben genannten Planungen keine Bedenken.</p> <p>Unmittelbar östlich an den Geltungsbereich der oben genannten Planungen angrenzend ist eine landwirtschaftliche Nutzfläche gelegen. Gemäß Gliederungspunkt 3.10 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 83 gehen wir davon aus, dass während der Bauphase als auch durch den Betrieb der geplanten Freizeitanlage die Bewirtschaftung dieser landwirtschaftlichen Nutzfläche nicht beeinträchtigt wird. In diesem Zusammenhang sollte nach Inbetriebnahme der Freizeitanlage ein ausreichend hoher Zaun errichtet werden, um künftige Besucher vom Betreten der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche abhalten zu können.</p>	<p>Die Hinweise des Landwirtschaftsamtes werden zur Kenntnis genommen. Entsprechend den Aussagen zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 83 wird durch den Vorhabenträger zukünftig sichergestellt, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen während der Bauphase und durch den Freizeitbetrieb nicht beeinträchtigt werden. Die verbindliche Festsetzung einer Einfriedung in Form eines Zaunes ist im Rahmen der Bauleitplanung auf Grund der hierzu fehlenden Rechtsgrundlage nicht möglich. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Rastede und dem Vorhabenträger wird die Einfriedung des Plangebietes geregelt.</p>
<p>Straßenbauamt Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p>	
<p>Gegen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 bestehen seitens des Straßenbauamtes weiterhin keine Bedenken, wenn die verkehrliche Erschließung wie gemäß Punkt 5.0 der Begründung vorgesehen ausschließlich über die Gemeindestraße „Bekhauser Esch“ und „Hirtenweg“ in Richtung Süden (Nethen) erfolgt.</p>	<p>Der Hinweis des Straßenbauamtes wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung des Plangebietes ist entsprechend dem Punkt 5.0 der Begründung ausschließlich über den „Bekhauser Esch“ und den „Hirtenweg“ vorgesehen. Eine Erschließung über den „Bekhauser Esch“ in Richtung Osten ist nicht geplant. Dieser ist bereits jetzt in seinem weiteren Verlauf nur für Anlieger befahrbar.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake	
<p>In unserem Schreiben vom 13.10.2004 – Tla-767/04/He – haben wir bereits eine Stellungnahme zum oben genannten Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p>	<p>Die Hinweise des OOWV zur Trinkwasserversorgung sowie zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
Deutsche Telekom AG, T-Com Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest 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>Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom, T-Com.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die 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, T-Com, Technische Infrastruktur, Niederlassung Nordwest, PTI 11, 26119 Oldenburg, Tel. (0441) 234-6566 so früh wie möglich vor Baubeginn angezeigt werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes einerseits und für die ggf. notwendige Änderung bzw. Verlegung vorhandener Telekommunikationsanlagen im Planbereich andererseits, bitten wir Sie sich vor Baubeginn mit der zuständigen T-Com, TI Niederlassung Nordwest, PTI 11 Oldenburg in Verbindung zu setzen.</p>	<p>Die Hinweise der Deutschen Telekom AG zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Anke König
Hirtenweg 131
26180 Rastede-Nethen

2. Michael Hein
Hirtenweg 131
26180 Rastede-Nethen

3. Ulrich Luers
OT: Bekhausen
Bekhauser Esch 47
26180 Rastede

über: Notar
Arend Nutzhorn
Bahnhofstraße 8
26122 Oldenburg

Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
Anke König Hirtenweg 131 26180 Rastede-Nethen		
<p><u>Stellungnahmen vom 11.+14.01.2005</u></p> <p>Hiermit teile ich Ihnen fristgerecht bis zum 14.01.2005 meine Anregungen und Bedenken gegen den Beschluss der 31. Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplanes Nr. 83 „Beachclub Nethen“ aus öffentlicher Bekanntmachung in der NWZ vom 04.12.2004 wie folgt mit.</p> <p>1.) Unzulässige Lärmbelästigung / Sandkontor + Beachclub Ich befürchte, dass durch o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan 83 eine Lärmbelästigung in erheblicher Höhe für mich zu erwarten ist.</p> <p>Aufgrund des Planfeststellungsbeschlusses vom 25.07.2002 (Sandkontor GmbH & Co. KG) ist die höchstzulässige Lärmemission mit einem Beurteilungspegel von 59,4 dB(A) in diesem Wohnbereich (Hirtenweg 131/133) bereits erreicht. Dieser Wert ist Bestandteil des von Fachleuten, Genehmigungs- und Aufsichtsbehörden (Landkreis Ammerland, Gewerbeaufsichtsamt, vereidigte beratende Ingenieure usw.) geprüften und genehmigten Planfeststellungsbeschlusses vom 25.07.2002.</p> <p>Da es sich bei dem Planfeststellungsbeschluss um ein genehmigtes und durch richterlichen Beschluss rechtlich anerkanntes Verfahren handelt, ist es nicht zulässig, die dem Planfeststellungsbeschluss zugrunde liegenden Immissionswerte zu korrigieren oder in irgendeiner Form abzuändern um sich für weitere Bauvorhaben „Spielraum zu schaffen“. Aufgrund der zu erwartenden Schallimmissionen, ausgehend von der geplanten Freizeitanlage (Wasserski, Badezonen, Restaurantbetrieb, Freizeitsportbereich, öffentlicher Parkplatz), den hieraus entstehenden Verkehrsbewegungen und der bestehenden Vorbelastung durch den Sandabbau wird es somit unweigerlich zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte und dementsprechend zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung kommen.</p>	zu 1.)	<p>Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde durch das Institut für angewandte Physik (itap), Oldenburg ein Gutachten erstellt, in der die zu erwartende Schallimmissionslage, ausgehend von der geplanten Freizeitanlage, den hieraus resultierenden Verkehrsbewegungen und der durch den Sandabbau bestehenden Vorbelastung beurteilt wird.</p> <p>Bei der Ermittlung dieser Vorbelastung wurde das Gutachten des Büros Bonk-Maire-Hoppmann zu Grunde gelegt, welches im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens erstellt wurde. Unter Berücksichtigung der hier genannten Daten (Schallquellen etc.) erfolgte eine erneute Überprüfung der aktuellen Schallimmissionssituation, ausgehend von dem Sandabbau. Hieraus ergibt sich ein tatsächlicher Beurteilungspegel von 49,4 dB(A) an dem betreffenden Wohnhaus und nicht, wie in dem o. g. Gutachten angegeben, von 59,4 dB(A). Das Büro Bonk-Maire-Hoppmann hat diesbezüglich bereits einen Schreib- bzw. Druckfehler eingeräumt. Dementsprechend besteht aus schalltechnischer Sicht tatsächlich ein akustischer „Spielraum“, der im Rahmen des Gutachtens für die Bauleitplanung zu beachten ist. Die Berücksichtigung des falschen Wertes von 59,4 dB(A) würde zu verzerrten Ergebnissen führen und nicht die tatsächlich vorhandene schalltechnische Situation vor Ort wiedergeben. Dementsprechend handelt es sich bei dieser Vorgehensweise nicht um die nachträgliche Abänderung eines Gutachtens, welches Bestandteil eines Planfeststellungsbeschlusses ist, sondern um die Berücksichtigung der tatsächlichen Beurteilungspegel.</p> <p>Abschließend wird in dem Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 83 festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte auch unter Berücksichtigung der</p>

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
2.)	Die Umfahungsstrecke für die Grundstücke Hirtenweg 131 und 133 ist Bestandteil der Nebendingungen/II. Bedingungen Punkt 1 des Planfeststellungsbeschlusses vom 25.02.2002 und liegt im Bebauungsplan 83. Somit ist eine Vorbelastung durch den Sandabbau zu berücksichtigen und eine zusätzliche Lärmimmission ist bedingt durch den o. g. Beschluss nicht zulässig.	zu 2.)	<p>Vorbelastung durch den vorhandenen Sandabbaubetrieb nicht überschritten werden und dementsprechend keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben entstehen.</p> <p>Im Rahmen des Schallimmissionsgutachtens zum Planfeststellungsverfahren (Büro Bonk-Maire-Hoppmann) und somit auch im aktuellen Gutachten des Instituts für angewandte Physik (itap) wurden die Schallemissionen, ausgehend von dem Sandtransport auch auf der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: „Betriebsweg“ berücksichtigt.</p>
3.)	Die zu erwartende Lärmimmission der geplanten Freizeitanlage (Wasserskianlage u. wie unter Punkt 1 aufgeführte lärmverursachende Bereich) liegen über dem für meinen Wohnbereich zulässigen dB(A)-Wert. Zudem wurde im Schallschutzgutachten itap Schröder-von Glahn die „freie Schallausbreitung über reflektierender Wasserfläche“ nicht berücksichtigt, so dass ich von wesentlich höherer Lärmbelastung ausgehen muss. Ich bin nicht bereit, diese Lebens- und Wohnqualitätsminderung hinzunehmen.	zu 3.)	Wie bereits beschrieben, wurde in dem Schallimmissionsgutachten des Instituts für angewandte Physik (itap) festgestellt, dass durch die geplante Freizeitanlage unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch den Sandabbau die Immissionsrichtwerte für die umliegende Wohnnutzung eingehalten werden. Bei der Berechnung der Schallimmissionssituation wurden die Reflexionen der Schallwellen am Boden und an der Wasseroberfläche mit einbezogen.
4.)	<p>Wertminderung meines Haus- und Grundbesitzes</p> <p>Da das geplante Vorhaben keinen staatlichen/öffentlichen Betreiber hat, sondern nur privatwirtschaftlich ausgebeutet wird, besteht kein öffentliches Interesse und es ist nicht einzusehen, dass hierdurch meine Lebens- und Wohnqualität nochmals gemindert wird. Zudem wird durch die Änderung des o. g. Beschlusses der Wert meines Haus- und Grundbesitzes (jetzt freistehend im ruhigen Außenbereich) deutlich sinken und eine Veräußerung wohl nicht mehr zu realisieren sein. Diese Wertminderung kann ich nicht hinnehmen, ich beantrage hiermit Schadenersatz (ggf. Schätzung durch Sachverständige) und behalte mir rechtliche Schritte vor.</p>	zu 4.)	<p>Durch die intensive Inanspruchnahme des Seengebietes durch die Bevölkerung wurde bereits in den vergangenen Jahren ein öffentliches Interesse an der Nutzung der Nethener Seen als Bade- und Freizeitanlage deutlich. Durch die vorliegende Bauleitplanung wird diesem ablesbaren öffentlichen Interesse Rechnung getragen. In diesem Zusammenhang ist es unerheblich, ob die auf diesen Flächen errichtete Freizeitanlage durch die öffentliche Verwaltung oder einen privaten Träger geführt wird.</p> <p>Im Bauleitplanverfahren wird über entsprechende Gutachten nachgewiesen, dass für die anliegende Wohnnutzung gemäß ihrem Schutzanspruch im Außenbereich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes im Außenbereich gem. § 35 BauGB sog. „privilegierte Nutzungen“ (z. B. landwirtschaftliche Betriebe ...) zulässig sind. Hierdurch entstehende, nachweisbar zumutbare Beeinträchtigungen wie z. B. Geruchsmissionen sind auch in diesen Fällen hinzunehmen. Ein Anspruch auf den unveränderten Bestand der umliegenden Raumstrukturen besteht nicht. Schadenersatzansprüche lassen sich dementsprechend durch die</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>5.) Wildbadebetrieb wird begünstigt durch den abgeschlossenen Seebereich und Parkplatz des Beachclub, der nur über Eintrittsgelder und Parkgebühren zu erreichen sein wird. Erholungssuchende und Wildbadegäste werden aus Kostenersparnisgründen die Zuwegung Hirtenweg/Lehermoorweg nutzen um an die freien Seebereiche wie Privatseen und sonstige begehbbare Uferzonen zu gelangen, wobei es zu einer erhöhten Lärm- und Umweltbelastung kommt, welches mich demzufolge höchst unangenehm betreffen wird.</p> <p>6.) Verkehrsführung zur geplanten Freizeitanlage über den Hirtenweg Auf der Zuwegung zum Badensee und zu dem dafür geschaffenen Parkplatz kam es schon jetzt in den Sommermonaten zu regelmäßigen Verkehrsschaussituationen. Zusätzlich wird über diese Strecke dann auch noch die genehmigte Sandabfuhr erfolgen. Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens durch die geplante o. g. Freizeitanlage (Bade- und Restaurantbetrieb, Freizeitsport- und Wasserskianlage sowie gesamter Zulieferverkehr usw.) und den LKW-Schwerlastverkehr, der in der Woche und am Samstag durch den o. g. Planfeststellungsbeschluss genehmigt ist, gehe ich davon aus, dass der Hirtenweg dieses massive Verkehrsaufkommen nicht gefahrenfrei bewältigen kann. Es wird unweigerlich zu gefährlichen Ausweichmanövern kommen und ich befürchte, dass eine verkehrssichere Zuwegung zu meinem Grundstück für mich und meinen Sohn nicht mehr gewährleistet ist.</p> <p>Zusätzlich zu den von mir vorgenannten Punkten schließe ich mich den Anregungen und Bedenken von Herrn Michael Hein (Hirtenweg 133, 26180 Rastede), genannt in seinem Schreiben (Eingang bei der Gemeinde am 14.01.2005), uneingeschränkt an.</p> <p>Ich bitte diese Bedenken und Anregungen zu prüfen und beim weiteren Vorgehen zu berücksichtigen um mich vor körperlichen und materiellem Schaden zu bewahren.</p>	<p>zu 5.) Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung nicht ableiten.</p> <p>Wie bereits in der Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung genannt, kommt es derzeit durch den unregelmäßigen Badebetrieb zum Teil bereits zu Beeinträchtigungen der Anlieger. Mit der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt eine Koordinierung der unterschiedlichen Belange untereinander, so dass eine Verbesserung der Gesamtsituation zu erwarten ist. Das sogenannte „wilde Baden“ insbesondere im Bereich nördlich der Wohnhäuser am Hirtenweg wird durch geeignete Maßnahmen unterbunden, zumal in diesem Bereich Kompensationsmaßnahmen für die Anlage des Beach Clubs durchgeführt werden, die mit der Nutzung als Badestrand nicht vereinbar sind. Die Kompensationsflächen werden vollständig eingezäunt.</p> <p>zu 6.) Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine Beregelung der bisher ungeordneten Parkverhältnisse über die Anlage ausreichender Einstellplätze. Insofern ist eine Verbesserung der Parksituation absehbar. Der Hirtenweg ist als Gemeindestraße für die Aufnahme des durch die Freizeitanlage zusätzlich entstehenden Verkehrs geeignet. Das Straßenbauamt Oldenburg als zuständige Fachbehörde hat keine Bedenken zur Erschließung über den Hirtenweg und den Bekhauser Esch vorgetragen.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird auf die Abwägungen zur Stellungnahme des Herrn Michael Hein verwiesen (s. u.).</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Michael Hein Hirtenweg 131 26180 Rastede-Nethen	
<p>Hiermit teile ich Ihnen fristgerecht bis zum 14.01.2005 meine Anregungen und Bedenken gegen den Beschluss der 31. Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplanes Nr. 83 „Beachclub Nethen“ aus öffentlicher Bekanntmachung in der NWZ vom 04.12.2004 wir folgt mit.</p> <p>1.) Unzulässige Lärmbelästigung / Sandkontor + Beachclub Ich befürchte, dass durch o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan 83 eine Lärmbelästigung in erheblicher Höhe für mich zu erwarten ist.</p> <p>Aufgrund des Planfeststellungsbeschlusses vom 25.07.2002 (Sandkontor GmbH & Co. KG) ist die höchstzulässige Lärmemission mit einem Beurteilungspegel von 59,4 dB(A) in diesem Wohnbereich (Hirtenweg 131/133) bereits erreicht. Dieser Wert ist Bestandteil des von Fachleuten, Genehmigungs- und Aufsichtsbehörden (Landkreis Ammerland, Gewerbeaufsichtsamt, vereidigte beratende Ingenieure usw.) geprüften und genehmigten Planfeststellungsbeschlusses vom 25.07.2002.</p> <p>Da es sich bei dem Planfeststellungsbeschluss um ein genehmigtes und durch richterlichen Beschluss rechtlich anerkanntes Verfahren handelt, ist es es nicht zulässig, die dem Planfeststellungsbeschluss zugrunde liegenden Immissionswerte zu korrigieren oder in irgendeiner Form abzuändern um sich für weitere Bauvorhaben „Spielraum zu schaffen“. Aufgrund der zu erwartenden Schallimmissionen, ausgehend von der geplanten Freizeitanlage (Wasserski, Badezonen, Restaurantbetrieb, Freizeitsportbereich, öffentlicher Parkplatz), den hieraus entstehenden Verkehrsbewegungen und der bestehenden Vorbelastung durch den Sandabbau wird es somit unweigerlich zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte und dementsprechend zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung kommen.</p>	<p>Hinweis: Die Stellungnahme des Herrn Hein deckt sich bis auf die fett markierten Sätze in den Punkten 3.) und 4.) mit den Punkten 1.)-5.) der Stellungnahme von Frau Anke König (s. o.).</p> <p>zu 1.) Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde durch das Institut für angewandte Physik (itap), Oldenburg ein Gutachten erstellt, in der die zu erwartende Schallimmissionslage, ausgehend von der geplanten Freizeitanlage, den hieraus resultierenden Verkehrsbewegungen und der durch den Sandabbau bestehenden Vorbelastung beurteilt wird.</p> <p>Bei der Ermittlung dieser Vorbelastung wurde das Gutachten des Büros Bonk-Maire-Hoppmann zu Grunde gelegt, welches im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens erstellt wurde. Unter Berücksichtigung der hier genannten Daten (Schallquellen etc.) erfolgte eine erneute Überprüfung der aktuellen Schallimmissionssituation, ausgehend von dem Sandabbau. Hieraus ergibt sich ein tatsächlicher Beurteilungspegel von 49,4 dB(A) an dem betreffenden Wohnhaus und nicht, wie in dem o. g. Gutachten angegeben, von 59,4 dB(A). Das Büro Bonk-Maire-Hoppmann hat diesbezüglich bereits einen Schreib- bzw. Druckfehler eingeräumt. Dementsprechend besteht aus schalltechnischer Sicht tatsächlich ein akustischer „Spielraum“, der im Rahmen des Gutachtens für die Bauleitplanung zu beachten ist. Die Berücksichtigung des falschen Wertes von 59,4 dB(A) würde zu verzerrten Ergebnissen führen und nicht die tatsächlich vorhandene schalltechnische Situation vor Ort wiedergeben. Dementsprechend handelt es sich bei dieser Vorgehensweise nicht um die nachträgliche Abänderung eines Gutachtens, welches Bestandteil eines Planfeststellungsbeschlusses ist, sondern um die Berücksichtigung der tatsächlichen Beurteilungspegel.</p> <p>Abschließend wird in dem Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 83 festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte auch unter Berücksichtigung der</p>

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
2.)	Die Umfahungsstrecke für die Grundstücke Hirtenweg 131 und 133 ist Bestandteil der Nebendingungen/II. Bedingungen Punkt 1 des Planfeststellungsbeschlusses vom 25.02.2002 und liegt im Bebauungsplan 83. Somit ist eine Vorbelastung durch den Sandabbau zu berücksichtigen und eine zusätzliche Lärmimmission ist bedingt durch den o. g. Beschluss nicht zulässig.	zu 2.)	Vorbelastung durch den vorhandenen Sandabbaubetrieb nicht überschritten werden und dementsprechend keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben entstehen. Im Rahmen des Schallimmissionsgutachtens zum Planfeststellungsverfahren (Büro Bonk-Maire-Hoppmann) und somit auch im aktuellen Gutachten des Instituts für angewandte Physik (itap) wurden die Schallemissionen, ausgehend von dem Sandtransport auch auf der festgelegten Umfahungsstrecke berücksichtigt.
3.)	Die zu erwartende Lärmimmission der geplanten Freizeitanlage (Wasserskianlage u. wie unter Punkt 1 aufgeführte lärmverursachende Bereich) liegen über dem für meinen Wohnbereich zulässigen dB(A)-Wert. Zudem wurde im Schallschutzgutachten itap Schröder-von Glahn die „freie Schallausbreitung über reflektierender Wasserfläche“ nicht berücksichtigt, so dass ich von wesentlich höherer Lärmbelastung ausgehen muss. Ich bin nicht bereit, diese Lebens- und Wohnqualitätsminderung hinzunehmen. Es wurde nicht berücksichtigt, welchen Lärm „schreiende“ bzw. „kreischende“ Kinder beim Start in eine Wasserskifahrt verursachen.	zu 3.)	Wie bereits beschrieben, wurde in dem Schallimmissionsgutachten des Instituts für angewandte Physik (itap) festgestellt, dass durch die geplante Freizeitanlage unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch den Sandabbau die Immissionsrichtwerte für die umliegende Wohnnutzung eingehalten werden. Bei der Berechnung der Schallimmissionssituation wurden die Reflexionen der Schallwellen am Boden und an der Wasseroberfläche mit einbezogen. Zur Berücksichtigung der Benutzer der Wasserskianlage wurden die hiervon ausgehenden Schallemissionen mit einem Schallleistungspegel von 80 dB(A) je Fahrer angesetzt. (Zum Vergleich: sehr lautes Sprechen wird mit einem Schallleistungspegel von 75 dB(A) und Rufen auf eine Distanz von 10 bis 15 m mit 80 dB(A) angesetzt). Dies bedeutet, dass jedem Fahrer ein Schallleistungspegel zugeordnet wird, der einer ununterbrochen rufenden Person entspricht. Hierdurch wird die akustische Situation hinreichend berücksichtigt. Das gelegentliche Auftreten von Geschrei an der Wasserskianlage führt zu keinem veränderten Beurteilungspegel. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass bei Besuchen auf einer vergleichbaren Wasserskianlage keine Emissionen durch schreiende und kreischende Kinder beobachtet werden konnten. Im Rahmen des Gutachtens sind entsprechend dem anzuwendenden Berechnungsverfahren die Immissionsanteile der Wasserskianlage vernachlässigbar, da diese etwa um 20 dB(A) unter denjenigen des zum IP1 (Wohnhaus Hirtenweg Nr. 131) nächstgelegenen Flachwasserbereiches liegen.
4.)	Wertminderung meines Haus- und Grundbesitzes Da das geplante Vorhaben keinen staatlichen/öffentlichen Betreiber hat,	zu 4.)	Durch die intensive Inanspruchnahme des Seengebietes durch die Bevölkerung wurde bereits in den vergangenen Jahren ein öffentliches Interesse an der Nutzung der Nethener Seen als Bade- und Freizeitstätte deut

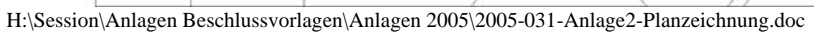
Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
<p>5.)</p> <p>sondern nur privatwirtschaftlich ausgebeutet wird, besteht kein öffentliches Interesse und es ist nicht einzusehen, dass hierdurch meine Lebens- und Wohnqualität nochmals gemindert wird. Zudem wird durch die Änderung des o. g. Beschlusses der Wert meines Haus- und Grundbesitzes (jetzt freistehend im ruhigen Außenbereich) deutlich sinken und eine Veräußerung wohl nicht mehr zu realisieren sein. Denn am Rande von Sportstätten, Badeanstalten und Feriengebieten fallen nachweislich die Grundstücks- und Immobilienpreise. Diese Wertminderung kann ich nicht hinnehmen, ich beantrage hiermit Schadenersatz (ggf. Schätzung durch Sachverständige) und behalte mir rechtliche Schritte vor.</p> <p>Wildbadebetrieb wird begünstigt durch den abgeschlossenen Seebereich und Parkplatz des Beachclub, der nur über Eintrittsgelder und Parkgebühren zu erreichen sein wird. Erholungssuchende und Wildbadegäste werden aus Kostenersparnisgründen die Zuwegung Hirtenweg/Lehermoorweg nutzen um an die freien Seebereiche wie Privatseen und sonstige begehbbare Uferzonen zu gelangen, wobei es zu einer erhöhten Lärm- und Umweltbelastung kommt, welches mich demzufolge höchst unangenehm betreffen wird.</p> <p>Ich bitte, diese Bedenken und Anregungen zu prüfen und beim weiteren Vorgehen zu berücksichtigen, um mich vor körperlichem und materiellem Schaden zu bewahren.</p>	zu 5.)	<p>lich. Durch die Errichtung der Freizeitanlage „Beach Club Nethen“ wird diesem ablesbaren öffentlichen Interesse Rechnung getragen.</p> <p>Im Bauleitplanverfahren wird über entsprechende Gutachten nachgewiesen, dass für die anliegende Wohnnutzung gemäß ihrem Schutzanspruch im Außenbereich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes im Außenbereich gem. § 35 BauGB sog. „privilegierte Nutzungen“ (z. B. landwirtschaftliche Betriebe ...) zulässig sind. Hierdurch entstehende, nachweisbar zumutbare Beeinträchtigungen wie z. B. Geruchsmissionen sind auch in diesen Fällen hinzunehmen. Ein Anspruch auf den unveränderten Bestand der umliegenden Raumstrukturen besteht nicht. Schadenersatzansprüche lassen sich dementsprechend durch die Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung nicht ableiten.</p> <p>Wie bereits in der Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung genannt, kommt es derzeit durch den unregelmäßigen Badebetrieb bereits zum Teil bereits zu Beeinträchtigungen der Anlieger. Mit der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt eine Koordinierung der unterschiedlichen Belange, so dass eine Verbesserung der Gesamtsituation zu erwarten ist. Das sogenannte „wilde Baden“ insbesondere im Bereich nördlich der Wohnhäuser am Hirtenweg wird durch geeignete Maßnahmen unterbunden, zumal in diesem Bereich Kompensationsmaßnahmen für die Anlage des Beach Clubs durchgeführt werden, die mit der Nutzung als Badestrand nicht vereinbar sind. Die Kompensationsflächen werden vollflächig eingezäunt.</p>
<p>Ulrich Luers OT: Bekhausen Bekhauser Esch 47 26180 Rastede</p> <p><u>über:</u> Notar Arend Nutzhorn Bahnhofstraße 8 26122 Oldenburg</p>		
<p>Wir zeigen Ihnen hiermit an, dass wir die Vertretung des Herrn Ulrich Luers, Bekhauser Esch 47, 26180 Rastede, übernommen haben.</p> <p>Der aktuelle Planentwurf nebst amtlicher Begründung liegt uns ebenso</p>		

Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
<p>vor wie Ihr Schreiben vom 02.12.2004 (zu den bislang geltend gemachten Einwendungen des Herrn Luers im frühzeitigen Bürgerbeteiligungsverfahren).</p> <p>Gegen den Bebauungsplanentwurf Nr. 83 werden für Herrn Luers nach wie vor die bisherigen Einwendungen – nachstehend wie folgt konkretisiert – geltend gemacht:</p> <p>1.) Ausweislich des vorliegenden Planentwurfs soll im östlichen Bereich eine Wallhecke zur Länge von 185 m neu angelegt werden. Zu dieser Wallhecke haben Sie die Einwendungen des Herrn Luers (Schreiben vom 07.10.2004) teilweise insoweit berücksichtigt, dass gemäß Ziff. 4.9 der amtlichen Begründung ein Abstand von 0,6 m entlang der östlichen Grenze (also zum Grundstück des Herrn Luers) eingehalten werden soll. Zur Begründung haben Sie sich auf die Regelungen in § 50 Abs. 3, 31 NRRG berufen.</p> <p>Dieser Bezug ist verfehlt: § 31 NRRG bezieht sich auf „Einfriedungen“. Eine Wallhecke stellt keine „Einfriedung“ im Sinne der §§ 27 ff. NRRG dar – jedenfalls keine Einfriedung, die eine „wassersportgebundene Freizeiteinrichtung“ von einem landwirtschaftlichen Grundstück (Ackerfläche) abgrenzt. Einfriedungen dürfen maximal die ortsübliche Höhe erreichen (§ 28 Abs. 1 NRRG), wobei sich der Legaldefinition in § 28 Abs. 1 NRRG entnehmen lässt, dass bei nicht feststellbarer Ortsübung ein Zaun von einer Höhe von bis nur 1,20 m verlangt werden kann. Im hiesigen Bereich sind im übrigen Einfriedungen zur Höhe von etwa 2 m ortsüblich (ständige Rechtsprechung des Amtsgerichts Oldenburg).</p> <p>Wie die Zeichnungen auf Seite 18 der Begründung zum Bebauungsplan zeigen, soll die anzulegende Wallhecke bereits ohne Bewuchs eine Höhe von etwa 1,50 m erreichen, die weiter gekennzeichneten Pflanzen (Sträucher, Bäume) sollen eine Höhe von weiteren mindestens 6 m erreichen; Wall zuzüglich Bewuchs soll dem gemäß planerisch eine Gesamthöhe von 7,50 m erreichen können dürfen. Bei einer derartigen Höhe ist ein Mindestabstand von 3 m zu wahren (§ 50 Abs. 1 e NRRG). Es reicht daher nicht, wenn der bisherige Planentwurf einen Grenzabstand von nur 0,6 m zur östlichen Grenze vorsieht. Der Mindestabstand hat bei 3 m zu</p>	zu 1.)	<p>Im Bebauungsplan ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Innerhalb des Pflanzstreifens wird die Wallhecke im Abstand von 3 m zur östlichen Grundstücksgrenze zur Berücksichtigung des § 50 Abs. 1e NachbarG (Nachbarrechtsgesetz) angelegt. Der Abstandsraum von 3 m Breite wird als Wallheckenschutzstreifen angelegt. Hier werden keine hochwachsenden Anpflanzungen vorgesehen. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis zeichnerisch aufgenommen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
liegen. Mit anderen Worten: die geplante Wallhecke ist um weitere 2,40 m in Richtung Westen zu versetzen.	
<p>2.) Etwas überraschend ist, dass nördlich der geplanten Wallhecke offenbar keinerlei Abgrenzung / Einfriedung geplant ist. Herr Luers hat in seiner Eingabe vom 07.10.2004 bereits angemerkt, es bedürfe eines Schutzes gegen unbefugte Nutzung seiner Ackerflächen durch Nutzer der „wassersportgebundenen Freizeiteinrichtungen“. Herr Luers hat – mit vollem Recht – gefordert, dass bereits planerisch sein Sicherungsinteresse berücksichtigt wird (z. B. durch Ausweisung eines nicht übersteigbaren Zau-nes mit Mindesthöhen). Dazu heißt es in Ziff. 2.10 der aktuellen amtlichen Begründung lediglich, im Rahmen der Bauleitplanung seien die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen, vom Vorhabenträger werde zu-künftig sichergestellt, dass die Bewirtschaftung der östlich angrenzenden Maisflächen durch den Freizeitbetrieb bzw. durch die Besucher der An-lage z. B. durch Betreten der Ackerflächen nicht beeinträchtigt werde. Diese allgemeinen Ausführungen können in dieser Form nicht akzeptiert wer-den. Es reicht nicht, die Verantwortung kurzerhand auf den Vorhabenträ-ger zu übertragen, zumal bekanntlich die Betreiber derartiger Anlagen oft sehr „kurzlebig“ sind. Daneben kann es Herrn Luers nicht zugemutet wer-den, ggf. langwierige gerichtliche Auseinandersetzungen mit dem künfti-gen Vorhabenträger zu führen, sofern dieser sich nicht an die „Sicher-stellungsverfügung“ hält. Die Befürchtungen des Herrn Luers sind in vol-lem Umfang nachvollziehbar: Im nördlichen Planbereich soll eine Liege-wiese entstehen. Wenn diese Liegewiese mehr oder weniger ohne jegli-che Abgrenzung in ein Maisfeld übergeht, lässt sich ohne große Phanta-sie vorhersagen, dass jedenfalls in den Sommermonaten die Maisflächen zweckwidrig durch Nutzer der Anlage verwendet und beschädigt werden. Dieser auf der Hand liegenden Gefahr gilt es zu begegnen. Dies ist nur möglich bei verbindlicher Ausweisung einer hinreichend geeigneten Ein-friedung, wobei es – auch aus Gründen der Landschaftsgestaltung – na-heliegend ist, die im südöstlichen Plangebiet auf einer Länge von 185 m vorgesehene Planhecke bis zur nordöstlichen Grundstücksgrenze sowie westlich abgrenzend davon bis an die dort vorhandene Wallhecke zu verlängern.</p>	<p>zu 2.) Der Hinweis zur Abgrenzung des Plangebietes von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird berücksichtigt. Vom Vorhabenträger wird zukünftig sichergestellt, dass eine Beeinträchtigung der landwirt-schaftlichen Nutzung durch die Besucher der Freizeitanlage, z. B. durch Betreten der Ackerflächen nicht stattfindet. Die Möglichkeit zur Festset-zung einer Zaunanlage als Einfriedung besteht im Rahmen der Bauleit-planung auf Grund der fehlenden Gesetzesgrundlage hierzu nicht. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wird die ordnungsgemäße Einfriedung des Plange-bietes sichergestellt.</p> <p>Im Bebauungsplan wird zur Abgrenzung zwischen den geplanten Park-platzflächen und den umliegenden Strukturen zur Vermeidung optischer Beeinträchtigung sowie zur Einbindung in das Landschaftsbild eine ortsty-pische Wallhecke vorgesehen. Die Anlage einer Wallhecke zwischen unterschiedlich genutzten Grünflächen (geplante Liegewiese, landwirt-schaftliche Nutzfläche) ist nicht erforderlich und auf Grund der knappen, zur Verfügung stehenden Flächen in diesem Bereich nicht sinnvoll.</p>
<p>3.) Herr Luers hat schließlich eingewendet, dass es bereits jetzt zu Absa-ckungen gekommen ist, die über die Grundstücksgrenze zu seiner Acker</p>	<p>zu 3.) Im Rahmen des Bebauungsplanes wird der Bereich unmittelbar an der Grundstücksgrenze als Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Liegewie</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>fläche hin überragen. Dazu heißt es in Ihrem Schreiben vom 02.12.2004, es werde rechtzeitig vor Bauausführung Einvernehmen zwischen dem Vorhabenträger und dem Grundstückseigentümer hergestellt, dass keine Beeinträchtigungen der Ackerfläche entstehen.</p>	<p>se“ festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches befindet sich derzeit eine Böschungskante. Geplant ist auf dieser Fläche die Anlage von terrassenförmig angeordneten Liegebereichen.</p>
<p>Insoweit kann auf die obigen Ausführungen verwiesen werden: Herr Luers hat keinerlei Neigung, sich mit dem Vorhabenträger auseinander zu setzen. Es ist durch geeignete planerische Festsetzungen dafür Sorge zu tragen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen der Ackerfläche kommen kann. Ggf. müsste die bislang entstandene Absackung wiederhergestellt werden durch Aufschüttung, all das bedarf einer entsprechenden planerischen Festlegung.</p> <p>Herr Luers bringt bei dieser Gelegenheit zum Ausdruck, dass ihm an Streitigkeiten mit der Gemeinde Rastede oder mit dem Vorhabenträger in keiner Weise gelegen ist, er hat alles Interesse an einem guten nachbarlichen Verhältnis zum künftigen Vorhabenträger bzw. zur Gemeinde Rastede. Gleichwohl kann er die Planung in der gegenwärtigen Fassung aus den nachvollziehbar dargelegten Gründen nicht hinnehmen. Herr Luers hat sich im Übrigen bereits vor einiger Zeit bereit erklärt, ggf. einen bis zu 3 m breiten Streifen längs der bisherigen Grundstücksgrenze an die Gemeinde Rastede oder den Vorhabenträger zu veräußern, da die örtlichen Verhältnisse möglicherweise etwas knapp ausfallen könnten, wenn man sich die Örtlichkeiten (Wasseranlage, geplante Baulichkeiten) vor Augen führt. Die landwirtschaftliche Fläche des Herr Luers grenzt im nordöstlichen und nördlichen Grenzbereich im Umfang von etwa 500 m an den Planbereich an, bei ggf. benötigten weiteren drei Metern würde sich ein Flächenbedarf von etwa 1.500 m² errechnen. Ohne Präjudiz wäre Herr Luers bereit, einen derartigen Streifen für eine Preis von 5,00 €/m² an die Gemeinde oder an den Vorhabenträger zu veräußern. Angesichts der Gesamtkosten der Maßnahmen (vgl. die Wertansätze auf Seite 14 ff. der Begründung) ist der Aufwand für die Beschaffung des Streifens eher geringfügig, wobei zur Höhe lediglich angemerkt wird, dass die angrenzenden Flächen des Herrn Luers in gewisser Weise bereits eine Bauerwartung haben, die Bewertung also nicht auf der Basis reiner Außenbereichsflächen zu erfolgen hat.</p>	<p>Südlich hieran anschließend ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Anlage eines zentralen Servicegebäudes (Service-Station Beach Club) vorgesehen. Zur Realisierung dieser konkreten Vorhaben ist durch den Vorhabenträger z. T. eine Neumodellierung des Uferbereiches vorzunehmen. Um die Standsicherheit dieser Anlagen zu gewährleisten und auch die Sicherheit der Badegäste nicht zu gefährden, ist es im Sinne des Vorhabenträgers, ein Abrutschen der Gewässerkante zu vermeiden. Dementsprechend wird weiterhin auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 83 verwiesen. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke wird vermieden.</p> <p>Die Anregung zur Bereitstellung eines 3 m breiten Flächenstreifens wird zur Kenntnis genommen. Eine Übernahme ist jedoch nicht erforderlich, da die Wallhecke im notwendigen Grenzabstand errichtet wird und das Plangebiet zur bezeichneten Grundstücksgrenze ordnungsgemäß eingefriedet wird. Der angebotene Verkaufspreis liegt etwa 300 % über den üblichen Grundstückspreisen im Außenbereich.</p>

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	<p>Herr Luers weist bei dieser Gelegenheit ausdrücklich darauf hin, dass Maisflächen bekanntlich mit Gülle gedüngt werden. Es überrascht etwas, dass in der amtlichen Begründung zum Bebauungsplanentwurf die sich daraus ggf. ergebenden Unverträglichkeiten nicht weiter problematisiert worden sind. Herr Luers hält es für wichtig, unmissverständlich klarzustellen, dass die geplante Nutzung des Plangebietes ihn in keiner Weise in der üblichen Bewirtschaftung seiner angrenzenden Flächen beeinträchtigen. Auch dieser Aspekt dürfte im Übrigen für die Errichtung einer Wallhecke im gesamten Grenzbereich sprechen.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Nutzung landwirtschaftlicher Flächen kann es auf den umliegenden Weiden und Ackerländereien durch das periodische Ausbringen von Mist, Jauche und/oder Gülle zu Geruchswahrnehmungen kommen. Darüber hinaus kann es auf den außerhalb des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Maschinengeräuschen durch das Ausbringen von Gülle und Dünger, Schleppen der Weiden und bei der Schnittnutzung sowie anderer landwirtschaftlicher Tätigkeiten kommen. Diese sind im Hinblick auf die Lage des Plangebiets im unmittelbaren Anschluss an den Außenbereich hinzunehmen. Hierauf wird zukünftig in der Begründung hingewiesen.</p>



Planzeichenerklärung





1. Maß der baulichen Nutzung

GR ≤ 50 m² maximal zulässige Grundfläche (GR), z. B. GR ≤ 50 m²
II Zahl der Vollgeschosse, z. B. II
GH ≤ 7,00m maximal zulässige Gebäuhöhe ≤ 7,00 m
(Bezugspunkte s. textliche Festsatzung Nr. 6)



2. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise (s. textl. Festsatzung Nr. 7)
- - - - - Baugrenze

3. Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fahrradstellplätze
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Betriebsstraße für den Sandabbau
▲ Zufahrten / Eingänge





4. Grünflächen

 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung gem. Planzeichnung
 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Wallheckenschutzstreifen





5. Wasserrflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

 Wasserfläche mit Zweckbestimmung gem. Planzeichnung

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Ungrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: geschützte Wallhecke gem. § 53 NBNatG

7. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 geplante Flachwasserzone
 geplanter Badebereich

Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 83 "Beach Club Nethen"

Städtebauliche Festsetzungen

1. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Service-Station Beach-Club“ sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Wassersportgebundener Einzelhandel / Verleih,
 - Sanitär- und Umkleideräume und -gebäude,
 - zweckgebundene Aufenthaltsräume,
 - zweckgebundene Lagerräume,
 - wassersportgebundene Nutzungseinrichtungen.
2. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Pavillon I“ sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
 - Kiosk / Imbiss,
 - Sanitär- und Umkleidegebäude und -räume.
3. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Badeaufsicht“ sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
 - Aufsichtsgebäude und -räume,
 - Sanitär- und Umkleidegebäude und -räume.
4. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Pavillon II“ ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzung zulässig:
 - Kiosk.
5. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitsport“ sind Anlagen für den Freizeitsport, z. B. Volleyballfeld, Basketballfeld, Trampolin, Street-Soccer etc. zulässig.
6. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Gebäudeoberkante
Unterer Bezugspunkt: Mittelpunkt der Parkfläche 1 (P1),
s. Planzeichnung
7. Überschreitungen der festgesetzten, maximal zulässigen Grundflächen (GR) gem. § 19 (4) BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig.
8. Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind die in den Nutzungsschablonen aufgeführten, maximalen Gebäudelängen zulässig (§ 22 (4) BauNVO).
9. Innerhalb der festgesetzten Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB mit der Zweckbestimmung: „Wassergebundene Freizeiteinrichtungen“ ist die Installation einer Seilbahnanlage für Wasserski und Wakeboard zulässig.

Landschaftsökologische Festsetzungen

10. Die festgesetzten öffentlichen Parkflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB sowie die Stellplatzflächen für Fahrräder gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind mit einem Anteil von mindestens 90 % mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
11. Innerhalb der festgesetzten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung: „Schutzstreifen Wallhecke“ sind Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig. Die Flächen sind nach Maßgabe der Begründung zum Bebauungsplan sukzessiv zu entwickeln bzw. zu erhalten.
12. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist nach Maßgabe der Begründung zum Bebauungsplan in einem Abstand von 0,6 m entlang der Flurstücksgrenze eine Wallhecke in einer Breite von 3,00 m sowie unmittelbar westlich angrenzend hieran ein 1,40 m breiter Schutzstreifen anzulegen. Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen.
13. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) sind die vorhandenen Gehölzbestände zu entwickeln und zu erweitern.
14. Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Baum- und Gehölzbestand auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgängen oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
15. Die Fläche der Gemarkung Rastede, Flur 25, Flurstück 181/31 (Flächengröße ca. 1,0 ha) ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 83 (Kompensationsfläche). Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist hier die vorhandene Grünlandnutzung zu extensivieren.

Nachrichtliche Hinweise

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 83 „Beach Club Nethen“ befinden sich gem. § 33 NNatG geschützte Wallhecken.
2. 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 sind 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.

3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2004/270D

freigegeben am 27.01.2005

GB 2**Datum: 27.01.2005**

Sachbearbeiter/in: Stefan Unnewehr

Fortschreibung Bäderkonzept Hallenbad/Eintrittsentgelte

Beratungsfolge:Status

Ö

Datum

01.03.2005

Gremium

Rat

Beschlussvorschlag:

Das Eintrittsentgelt der Bäder der Gemeinde Rastede für die Tageskarte „Erwachsene“ wird mit Beginn der Freibadsaison 2005 von derzeit 2,60 € auf 2,80 € erhöht. Alle anderen Entgelte bleiben zunächst unverändert.

Sach- und Rechtslage:

Im Rahmen der Fachausschusssitzungen des Kultur- und Sportausschusses und des Verwaltungsausschusses (Vorlage-Nr. 2004/270 bis 2004/270C) wurde bereits ausführlich über die Notwendigkeit des Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramms für das Hallenbad im Palaisgarten diskutiert. Im Rahmen des vorgestellten Konzeptes haben sich die politischen Gremien mehrheitlich für attraktivitätssteigernde Maßnahmen in Form eines Wintergartens mit Whirlpool (2005) ausgesprochen und die Planungsaufträge vergeben (Vorlage-Nr. 2005/012).

Der Verwaltungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 18.01.2005 mehrheitlich für die Erhöhung der Eintrittsentgelte gemäß dem oben ausformulierten Beschlussvorschlag ausgesprochen (Vorlage-Nr. 2004/270C). In der Zuständigkeit des Rates liegt es nun, die vom Fachausschuss und vom Verwaltungsausschuss vorgeschlagene Anpassung der Entgelte zu beschließen und Vorgaben für die weitere Kostenkonsolidierung des Bades zu machen.

In diesem Zusammenhang erscheint es der Verwaltung besonders wichtig, nochmals darauf hinzuweisen, dass das 2002 vorgestellte und zwischenzeitlich überarbeitete Finanzkonzept (sh. auch Vorlage-Nr. 2004/270B) als wesentliche Punkte beinhaltet, neben den notwendigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen innerhalb der nächsten 10 Jahre den jährlichen Gesamtzuschuss von derzeit ca. 370.000 € auf maximal 250.000 € zu reduzieren. Mögliche Einsparungspotentiale wurden bereits weitestgehend ausgeschöpft, werden aber auch weiterhin einer ständigen Prüfung unterzogen.

Ohne eine Anpassung der Eintrittsentgelte an die Ausgabensituation, letztlich aber auch angepasst an die verbesserten Leistungen des Bades, kann das Ziel der Reduzierung des Zuschusses nicht erreicht werden.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, zunächst mit Beginn der Freibadsaison das Eintrittsentgelt der Bäder der Gemeinde Rastede für die Tageskarte „Erwachsene“ von derzeit 2,60 € auf 2,80 € zu erhöhen. Alle anderen Entgelte bleiben vorerst unverändert. Hierdurch wird das Entgeltsystem transparenter (die Differenz zwischen Einzel- und Dauerkarten wird größer, Dauerkarten werden für die Badegäste attraktiver) und es ist eine höhere Kundenbindung durch den Verkauf von mehr Dauerkarten zu erwarten.

Bei genauerer Betrachtung wird selbstverständlich deutlich, dass diese moderate Anpassung kaum ausreicht, um auch nur die für 2005 zu erwartenden Mehrkosten im Energiesektor aufzufangen. Seitens der Verwaltung ist deshalb vorgesehen, nach Inbetriebnahme des Wintergartens, das Preis- Leistungsverhältnis der Bäder nochmals ausführlich in den Fachausschüssen vorzustellen und Vorschläge für die künftige Anpassung der Eintrittsentgelte zu unterbreiten.

Finanzielle Auswirkungen:

Die zu erwartenden Mehreinnahmen durch die Erhöhung der Einzeleintrittsentgelte für Erwachsene belaufen sich bei den Bädern zusammen auf jährlich ca. 8.000 €

Anlagen:

keine

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2005/045

freigegeben am 04.02.2005

GB 2

Sachbearbeiter/in: Ilona Bunjes

Datum: 04.02.2005

Erlass einer Verordnung über die Freigabe verkaufsoffener Sonntage nach dem Ladenschlussgesetz

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	15.02.2005	Verwaltungsausschuss
Ö	01.03.2005	Rat

Beschlussvorschlag:

Die Verordnung der Gemeinde Rastede über die Freigabe von verkaufsoffenen Sonntagen wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Der Handels- und Gewerbeverein hat beantragt, aus Anlass des Frühjahrsmarktes am 17.04.2005, der Rasteder Musiktage am 03.07.2005, des Herbstmarktes am 16.10.2005 und des Weihnachtsmarktes Rastede und der Turmillumination am 27.11.2005 verkaufsoffene Sonntage zuzulassen und diesbezüglich in der Zeit von 13.00 bis 18.00 Uhr die Ladenschlusszeiten aufzuheben.

Gem. § 14 Abs. 1 des Ladenschlussgesetzes kann die Gemeinde Rastede als zuständige Behörde aus Anlass von Messen, Märkten und ähnlichen Veranstaltungen jährlich höchstens vier Sonn- und Feiertage für den Geschäftsverkehr freigegeben.

Die Öffnungszeit der Verkaufsstellen darf dabei jedoch fünf zusammenhängende Stunden nicht überschreiten und muss spätestens um 18.00 Uhr enden. Ferner muss sie außerhalb der Hauptgottesdienstzeiten liegen.

Vor Erlass einer Rechtsverordnung sind im Interesse einer sachgemäßen und einheitlichen Handhabung insbesondere der Einzelhandelsverband, die Gewerkschaft, die Industrie- und Handelskammer, sowie die Kirchengemeinden rechtzeitig zu hören. Die Stellungnahmen dieser Institutionen sind jedoch nicht bindend, die Entscheidung über den Erlass einer derartigen Verordnung obliegt letztendlich der Gemeinde.

Die Industrie- und Handelskammer, der Oldenburgische Einzelhandelsverband, die Vereinigte Dienstleistungsgewerkschaft, die Ev. lutherische Kirchengemeinde Rastede und die Katholische Kirchengemeinde St. Marien wurden um Stellungnahme gebeten.

Finanzielle Auswirkungen:

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:

Verordnungsentwurf

- Logo -

**Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister
Geschäftsbereich 2**

Verordnung

der Gemeinde Rastede über die Freigabe verkaufsoffener Sonntage nach dem Ladenschlussgesetz.

Gem. § 14 (1) des Gesetzes über den Ladenschluss vom 28.11.1956 (BGBl. I S. 875) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1186), neugefasst durch Bekanntmachung vom 02.06.2003 (BGBl. I S. 744), i.V.m. § 1 Absatz 1 und der lfd. Nr. 4.4 der Anlage zur Verordnung über die Zuständigkeiten auf den Gebieten des Arbeitsschutz-, Immissionschutz-, Sprengstoff-, Gentechnik- und Strahlenschutzrechts sowie in anderen Rechtsgebieten vom 18.11.2004 (Nds. GVBl. S. 464) sowie in Verbindung mit § 40 (1) der Nds. Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2004 (Nds. GVBl. S. 638), hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am 01.03.2005 folgende Rechtsverordnung beschlossen:

§ 1

Aus Anlass des Rasteder Frühjahrsmarktes am 17.04.2005, der Rasteder Musiktage am 03.07.2005, des Herbstmarktes am 16.10.2005 und des Rasteder Weihnachtsmarktes und der Turmillumination am 27.11.2005 dürfen die Verkaufsstellen im gesamten Rasteder Gemeindegebiet an diesen Sonntagen in der Zeit von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr unter Befreiung von den Vorschriften des § 3 des Gesetzes über den Ladenschluss für den geschäftlichen Verkehr mit Kunden geöffnet sein.

§ 2

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Rastede, den 01.03.2005

**Decker
-Bürgermeister-**

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2005/040

freigegeben am 03.02.2005

GB 1

Sachbearbeiter/in: Ihmels, Inge

Datum: 03.02.2005

Darlehensaufnahmen aus der Kreisschulbaukasse

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	15.02.2005	Verwaltungsausschuss
Ö	01.03.2005	Rat

Beschlussvorschlag:

Der Aufnahme der nachstehenden Darlehen aus der Kreisschulbaukasse wird zugestimmt:

Maßnahme	Darlehen KSBK	Investitionszuschuss nachrichtlich
KGS Rastede – Förderung eines Medienkonzeptes, 3. Bauabschnitt	13.000 €	6.500 €
Sanierungsmaßnahmen im Freibad Rastede	11.700 €	4.400 €

Die Darlehen sind zinslos und in 20 Jahren zurückzuzahlen.

Sach- und Rechtslage:

Der Landkreis Ammerland hat für verschiedene Maßnahmen zinslose Darlehen aus der Kreisschulbaukasse bis zu einer Höhe von insgesamt 24.700 € gewährt. Eine endgültige Festsetzung der Höhe des tatsächlich gewährten Darlehens erfolgt durch den Landkreis Ammerland nach Vorlage der Schlussabrechnungen. Die Darlehen sind mit 5 v. H. der ursprünglichen Darlehenssummen zu tilgen.

Für die Maßnahmen wurden auch Investitionszuschüsse (nachrichtlich im Beschlussvorschlag aufgeführt) bewilligt. Beide Fördermittel (Darlehen und Zuschüsse) können entsprechend des Baufortschritts im Haushaltsjahr 2005 abgerufen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die zinslos gewährten Darlehen in Höhe von insgesamt 24.700 € sind in 20 Jahresraten ab dem Jahr nach der Auszahlung zu je 5 % zu tilgen. Hieraus ergibt sich ab dem Jahr 2006 bis 2026 eine jährliche Belastung in Höhe von 1.235 €.

Anlagen:

Keine

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2005/043

freigegeben am 03.02.2005

GB 1

Sachbearbeiter/in: Moritz Berger

Datum: 03.02.2005

Haushalt 2004/ 2005 - Zustimmung zu über- und außerplanmäßigen Ausgaben

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	01.03.2005	Verwaltungsausschuss
Ö	01.03.2005	Rat

Beschlussvorschlag:

Der Rat stimmt den in der Anlage aufgeführten über- und außerplanmäßigen Ausgaben des Verwaltungs- und Vermögenshaushaltes zu.

Sach- und Rechtslage:

In der Anlage sind die seit der letzten Ratsinformation bis zum 01.02.2005 angefallenen über- und außerplanmäßigen Ausgaben aufgeführt.

Bei den über- und außerplanmäßigen Ausgaben im Verwaltungs- und Vermögenshaushalt ist eine Deckung der Beträge durch verschiedene Haushaltsstellen im Haushaltsjahr (Minderausgaben/ Mehreinnahmen) vorhanden.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine -

Anlagen:

Übersicht der über- und außerplanmäßigen Ausgaben ab 5.000,00 EUR.

Übersicht der über- und außerplanmäßigen Ausgaben seit der letzten Ratsinformation bis zum 01.02.2005

Budget		Datum	Glieder.	Grupp.	Betrag	Begründung	Überpl. Ausgabe	Außerpl. Ausgabe
					ab 5.000 €			
2101	Allgemeine Schulangelegenheiten	23.12.2004	2000	679000	5.136,03 EUR	Verrechnung der Kosten Budget 80 mit den Budgets 10 bis 70.	x	
2301	KGS	02.12.2004	2810	500000	6.800,00 EUR	Auf dem Flachdach der KGS sind Schäden (Leckstellen) im Bereich der Lichtkuppeln aufgetreten, die sofort repariert werden müssen, um Folgeschäden zu vermeiden. Ausreichende Mittel sind nicht vorhanden.	x	
4101	Allgemeine Sozialverwaltung	21.12.2004	4000	414000	16.300,00 EUR	Mehraufwendungen wegen Auszahlung von Überstunden aufgrund einer Stundenaufstockung bei einigen Mitarbeitern des Sozialamtes im Rahmen der Umstellung auf Hartz IV.	x	
4202	Hilfe zum Lebensunterhalt	27.12.2004	4100	679000	47.101,34 EUR	Höherer Aufwand lt. innerer Verrechnung des Gb 1 vom 22.12.2004.	x	
4301	Leistungen nach § 2 (nicht abrechnungsfähig)	27.12.2004	4200	679000	52.077,50 EUR	Höherer Aufwand lt. innerer Verrechnung des Gb 1 vom 22.12.2004.	x	
4503	Kiga Neusüdende	21.12.2004	4642	414000	19.500,00 EUR	Mehraufwand aufgrund Einrichtung der integrativen Gruppe ab August 2004.	x	
4505	Kiga Marienstraße	29.11.2004	4644	414000	23.000,00 EUR	Doppelte Personalkosten aufgrund der Beschäftigungsverbote (Schwangerschaft) von zwei Mitarbeiterinnen aus dem Kindergarten.	x	
5200	Sportplätze	24.11.2004	5600	510001	5.358,00 EUR	Durch Mehrverbräuche von Rollrasen und Dünger entstehen Mehrkosten bei der Unterhaltung der Außenanlagen (Sportplätze). Diese Mehraufwendungen werden durch Minderausgaben im Bereich "Bauhof - Wahlkosten" gedeckt.	x	
6101	Straßen	21.12.2004	6300	510201	50.628,00 EUR	Im Bereich Straßenunterhaltung sind Mehrausgaben entstanden, weil der Bauhof Arbeiten (Ausbesserung tiefer Fahrbahnabsackungen mit Heißbitumen) bei der Sanierung von Außerortsstraßen (z.B. Weidenstr., Grüner Weg, Speckweg) geleistet hat.	x	

6201	Park- und Gartenanlagen	18.11.2004	5607	940003	7.631,92 EUR	Um größere Lichtpunkthöhen auf dem Rennplatz zu erzielen, war eine Standortveränderung hinter die Tribüne (statt wie geplant vor die Tribüne) erforderlich. Aufgrund der umfangreicheren Fundamentarbeiten (entfernen von Stufen und Bänken, statt entfernen von Rasen) sind Mehrausgaben entstanden.	x	
7100	Schmutzwasser	17.12.2004	7000	680000	33.342,00 EUR	Die Abschreibungen sind 2004 höher nachkalkuliert worden als sie veranschlagt wurden.	x	
7200	Regenwasser	17.12.2004	7100	685000	21.489,00 EUR	Die kalk. Zinsen sind 2004 höher nachkalkuliert worden als sie veranschlagt wurden.	x	
		17.12.2004	7100	680000	26.566,00 EUR	Die Abschreibungen sind 2004 höher nachkalkuliert worden als sie veranschlagt wurden.	x	
8200	Allgemeine Finanzen	01.02.2005	9100	977100	176.187,86 EUR	Für die Tilgung / Ablösung von zwei Darlehen in Höhe von 2.020.098,34 EUR werden noch Mittel in Höhe von 176.187,86 EUR benötigt. Diese Mittel werden im Laufe des Jahres als Mehreinnahmen bei der HHst. 6200.3400 zur Verfügung stehen.		x
8500	Liegenschaften	18.11.2004	8800	414000	13.000,00 EUR	Die Stelle "Verkauf von Kleingrundstücken" wurde im Budget Finanzen veranschlagt. Die Stelleninhaberin ist aber aus dem Budget Liegenschaften zu bezahlen.	x	
		27.12.2004	8800	679000	39.819,27 EUR	Aufwand lt. innerer Verrechnung des Gb 1 vom 22.12.2004. Mittel wurden in der Planungsphase nicht berücksichtigt.		x
8800	Organisation	21.12.2004	0200	430000	19.500,00 EUR	Aufgrund einer neuen Satzung der Versorgungskasse kommt es zu einer nicht vorgesehenen höheren Umlage an die Versorgungskasse.	x	
		27.12.2004	0200	679000	5.645,00 EUR	Höherer Aufwand lt. innerer Verrechnung des Gb 1 vom 22.12.2004.	x	
		15.11.2004	0200	940001	10.000,00 EUR	In der Baumaßnahme "Sanierung Rathaus" stehen nicht genügend Mittel für die Abwicklung der Arbeiten am Haupteingang, an den Fenstern über dem Haupteingang und für die Folgearbeiten zur Verfügung.	x	
					579.081,92 EUR			