



**Gemeinde Rastede – Innenbereichssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB „Ziegenweg/Ringstraße“ im Ortsteil Loy  
Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der parallel  
durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	OOVV Georgstraße 4 26919 Brake 22.03.2006	<p>Wir haben die Aufstellung der o. g. Satzung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen - überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlichen Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten, Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 Punkt 5 sowie des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</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>Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOVV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir gegen den o. g. Antrag keine Bedenken.</p> <p>Die Einzeichnungen der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan sind unmaßstäblich. Die genauen Lagen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, 8 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Leitungen werden im Planteil eingetragen. Die vorgetragenen Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Leitungen sind im Planteil eingetragen. Sie liegen teilweise am Rand der überbaubaren Flächen. Ein Hinweis über die vorgebrachten Anregungen wird in die Begründung aufgenommen. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird in der Satzung nicht festgesetzt. Eine Abstimmung erfolgt durch die Bauwilligen mit dem OOVV im Zuge der Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	Fortsetzung OOVV	Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	Der Hinweis wird berücksichtigt.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Landkreis Ammerland 26653 Westerstede vom 07.04.2006	<p>Das Gebiet der Innenbereichssatzung befindet sich am östlichen Rand des Landschaftsschutzgebietes WST 78 „Rasteder Geestrand“. Eine Befreiung nach § 53 Absatz 1 Ziffer 2 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls wird aus naturschutzfachlicher Sicht in Aussicht gestellt, wenn folgende Vorgaben bei der Planung berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Die Bebauung ist einzeilig unter Aufnahme der vorhandenen Baulinie zur Straße und der hinteren Baugrenze festzulegen.</li><li>• Die orts- und landschaftsbildprägenden alten Bäume an der Straße sind zu erhalten, im Satzungsbereich darzustellen und entsprechend textlich festzusetzen.</li><li>• Die fehlenden Kompensationswertpunkte werden im Flächenpool der Gemeinde Rastede nachgewiesen. Meine Untere Naturschutzbehörde bittet diesbezüglich um Übersendung einer aktuellen Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde.</li></ul> <p>Meine Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass es nicht ausreicht, die schadlose Oberflächenentwässerung der einzelnen Bauvorhaben lediglich in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren durch die Antragsteller nachweisen zu lassen. Bereits jetzt bestehen nach intensiven Regenfällen Entwässerungsprobleme für den örtlichen Straßenseitengraben der Ringstraße durch eine zu kleine Rohrleitung im Bereich des Grundstückes Ringstraße 297. Ich bitte daher, meiner Unteren Wasserbehörde im Rahmen dieses Verfahrens ein Entwässerungskonzept vorzulegen. Meine Untere Denkmalschutzbehörde weist auf Bodenfunde in der Nähe des Satzungsgebietes hin (Nr. 63 - 66, s. Anlage). Dies vorausgesetzt, habe ich gegen die o. g. Satzung keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird wie folgt nachgekommen:</p> <p>Im Planteil werden Baufelder festgesetzt, so dass nur eine einzeilige Bebauung möglich ist.</p> <p>Die Bäume werden erhalten. Sie sind im Bestandsplan dargestellt. Es wird folgende textliche Festsetzung getroffen: Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind Laubbäume (außer Birken) mit einem Stammdurchmesser von &gt; 30 cm (gemessen in 1 m Höhe über Gelände) zu erhalten. Bei Abgang ist artgleich im Verhältnis 1 Neupflanzung pro vollständige 30 cm Stammdurchmesser nachzupflanzen.</p> <p>Die Gemeinde Rastede wird dem Landkreis Ammerland eine aktuelle Übersicht über das Punktekonto zukommen lassen.</p> <p>In dem Geltungsbereich der Innenbereichssatzung gibt es keinen Regenwasserkanal. Von daher müssen die Grundstückseigentümer das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickern. Bei den Grundstücken entlang des Ziegenweges kann der vorhandene Straßenseitengraben als Notüberlauf genutzt werden. Bei den Grundstücken entlang der Ringstraße verläuft hinter den Grundstücken ein Graben, der dann als Straßenseitengraben zwischen den Flurstücken 142/10 und 142/2 als Straßenseitengraben weiter verläuft. Die Grundstücke können diesen Graben ebenfalls als Notüberlauf benutzen. Entwässerungsschwierigkeiten, die einen Anschluss an die vorhandenen Gräben entgegen stehen würden, sind nicht bekannt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 29.03.2006
2. VBN Bremen, Schreiben vom 22.03.2006
3. GLL OL Niedersachsen, Email vom 16.03.2006
4. Nds. Landesamt f. Denkmalpflege – Archäologie und Baudenkmalpflege, 2 Schreiben vom 13.03.2006
5. EWE AG Netzregion Oldenburg/Varel, Schreiben vom 09.03.2006
6. Nds. Landesbehörde f. Straßenbau und Verkehr, Schreiben vom 06.03.2006
7. E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 08.03.2006
8. Exxon Mobil Production GmbH, Schreiben vom 03.03.2006



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Hans-Jürgen Schmidt Ohmstedter Esch 10 26125 Oldenburg 24.03.2006	Auf Ihre Antwort vom 16.11.2005 zu meiner Darlegung vom 10.11.05 sowie auf unser Gespräch vom 26.01.2006 über verschiedene Interessen des Erwerbers der Hofstelle Ringstraße 299 (Leppin) nutze ich die Beteiligung der Öffentlichkeit zu den Bauleitplänen mit dem Antrag, auch meinen Grundstücken 4/5 und 4/13 der Flur 36 – s. Blatt 2 – ggf. unter Hinzunahme der Grundstücke Ringstraße 297 bis 301 – eine baurechtliche Qualifikation zuzuordnen, die eine Bebauungsmöglichkeit eröffnet, so dass sich mit der gegenüberliegenden vorhandenen/künftigen Bebauung eine beiderseits der Ringstraße begrenzte bauliche Entwicklung vollziehen kann, zumal eine Abwägung nach landschaftspflegerischen Begleitung des Vorhabens die Reduzierung des Landschaftsschutzes an der Ringstraße bis tief in den Ziegenweg hinein begründbar gemacht hat.	<p>Die Gemeinde Rastede hat auf die Anregung des Bürgers hin eine Einbeziehung der angesprochenen bebauten und unbebauten Grundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB geprüft. Im allgemeinen kann eine Gemeinde auf Grundlage von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Ein gesetzlicher Anspruch auf Einbezug besteht jedoch nicht.</p> <p>Die Gemeinde Rastede ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die bislang vollkommen unbebauten und ackerbaulich genutzten Grundstücke 4/13 und 4/5 und die bebauten Grundstücke Ringstraße 297 bis 301 nicht ausreichend durch die angrenzende Bebauung geprägt sind, um eine Einbeziehung in den Siedlungszusammenhang zu begründen. Insbesondere das Grundstück 4/13 ist entlang der Ringstraße mit einer Ausdehnung von ca. 100 m und mit mehreren hundert entlang des Ziegenweges so breit, dass es nicht den Charakter einer Lücke aufweist, sondern vielmehr als eigenständige landwirtschaftliche Nutzung wahrgenommen wird und als solches einen eigenständigen Charakter aufweist. Auch eine Prägung der bebauten Grundstücke Ringstraße 297 bis 301 durch angrenzende Bebauung ist nicht ablesbar. Die drei Gebäude stehen relativ weit auseinander und sind zu allen Seiten nur von Freiflächen umgeben. Die nächstgelegenen Wohnhäuser an der Ringstraße befinden sich in so großer Distanz zu den betreffenden Grundstücken, dass eine Prägung nicht mehr vorhanden ist. Aus den angrenzenden Grundstücken läßt sich daher keine Beurteilungsgrundlage für künftige Bauvorhaben bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise oder der Grundstücksfläche, die überbaut werden darf, ableiten. Die Gemeinde Rastede ist daher nach umfassender Prüfung zu dem Ergebnis gekommen, dass die betreffenden Grundstücke nicht in den Geltungsbereich einbezogen werden. Es handelt sich dabei um eine rein bauplanungsrechtliche Beurteilung, die vorgebrachten landschaftspflegerischen Aspekte sind bei dieser Beurteilung nicht von Belang. Unabhängig von diesem Nichteinbezug genießen die bestehenden baulichen Nutzungen Bestandschutz.</p>
	Fortsetzung Hans-Jürgen Schmidt	Die Gemeinde Rastede als Träger des Feuerschutzes hat über Jahrzehnte gerne das Angebot genutzt, im Gebäude der Hofstelle Ringstraße 299 die Ortsfeuerwehr Loy-Barghorn günstig beheimaten zu können. Das Grundstück kam somit einer "öffentlichen Einrichtung" gleich. Dieses Quartier nach dem Auszug der Feuerwehr wieder zum Außenbereich als Hinderungsgrund für eine bauliche Entwicklung herab zu qualifizieren, befremdet mich angedenk des für ein zentrales Abwasserpumpwerk (Parz. 11/2 und 11/3) offenbar leicht erworbenen Grundstückes sowie der vermutlich ebenso gerne auf Dauer angelegten Anpachtung eines Mehrzweckplatzes (Parz. 11/4) für den Ort und seinen Sportverein.	<p>Die in der Vergangenheit erfolgte Nutzung des Gebäudes Ringstraße 299 durch die Ortsfeuerwehr läßt nicht den Schluss zu, dass das Gebäude in der Vergangenheit dem Innenbereich zugeordnet worden wäre. Insofern findet mit dem Nichteinbezug der Flächen in das Satzungsgebiet auch keine Herabqualifizierung des Grundstückes zum Außenbereich statt. Das Grundstück stellt nach wie vor keinen Bestandteil des Siedlungszusammenhanges dar. Die Gebäude stehen relativ weit auseinander und weisen schon aufgrund ihrer geringen Anzahl kein ausreichendes Gewicht auf, um als Siedlungszusammenhang eingestuft zu werden. Auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede sind die Flächen als landwirtschaftliche Flächen dargestellt worden.</p> <p>Die angesprochenen Parzellen für ein zentrales Abwasserpumpwerk und den Mehrzweckplatz sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens. Der Anregung zum Einbezug der angesprochenen Flächen kommt die Gemeinde Rastede nicht nach. Der Planteil und die Begründung werden nicht geändert.</p>



<b>Nr.</b>	<b>Private Einwender/in Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b><i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i></b>
		<p>Ich wünsche mir ,dass die "Zielsetzung für die nächste Zukunft" im Ortsteil Loy die langjährige öffentliche Nutzung der vorbezeichneten Grundstücke i. S. der dazu ebenso lange vorliegenden und neuen Anträge berücksichtigt, auch wenn sich der "Volksmund" über seine örtlichen Vereine/Verbände anders artikuliert.</p> <p>Vorstehenden Antrag werten Sie bitte als Einwand gegen die Nichtberücksichtigung vorbezeichneter Grundstücke in diesem Bauleitplanverfahren, bei dessen Einleitung am 25.01.2005 ich noch als Grundstückseigentümer angeschrieben wurde.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen beziehen sich inhaltlich nicht auf diese Innenbereichssatzung.</p>