

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

E i n l a d u n g

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich

Sitzungstermin: Montag, 23.06.2008, 16:00 Uhr

Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses, Sophienstraße 27, 26180 Rastede

Rastede, den 12.06.2008

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden 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 26.05.2008
- TOP 4 38. Flächennutzungsplanänderung - Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord
Vorlage: 2008/092
- TOP 5 Aufstellung Bebauungsplan 86 - Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord
Vorlage: 2008/093
- TOP 6 Aufstellung Bebauungsplan Nr. 79 B - Südlich Schlosspark
Vorlage: 2008/091
- TOP 7 Neugestaltung Kögel-Willms-Platz
Vorlage: 2008/099
- TOP 8 Turnierplatzmodernisierung; Darstellung des Maßnahmenprogrammes
Vorlage: 2008/098
- TOP 9 Sanierung Sportplatz Wahnbek
Vorlage: 2008/100

**TOP 10 Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses in Hahn
Vorlage: 2008/084**

TOP 11 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.: 2008/092

freigegeben am 29.05.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Guido Zech

Datum: 29.05.2008

38. Flächennutzungsplanänderung - Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	23.06.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	01.07.2008	Verwaltungsausschuss
Ö	23.09.2008	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 23.06.2008 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes – Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord nebst Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 15.04.2008 die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (s. Vorlage 2008/028).

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fanden in der Zeit vom 29.04. bis 29.05.2008 statt.

Im Rahmen der Stellungnahmen sind seitens der Bürger eine Vielzahl von Äußerungen abgegeben worden, die im Wesentlichen den vollständigen Verzicht der Planung bzw. den Erhalt des Waldes oder Teile dessen zum Inhalt hatten (die übrigen Punkte werden im Rahmen des Bebauungsplanes 86 abgehandelt). Hinsichtlich der weiteren vorgebrachten Argumente wird auf den Abwägungsvorschlag (Anlage 1) verwiesen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde seitens des Landkreises Ammerland eine Einbindung des Plangebietes in die Landschaft gefordert. Dieser Forderung kommt die Gemeinde nunmehr teilweise durch den Erhalt der Wallhecke am Hillersweg nach. Eine weitere Eingrünung ist aus Sicht der Verwaltung aufgrund der bekannten Argumente nicht sinnvoll.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr regt darüber hinaus zusätzliche Ausbauten im Kreuzungsbereich der B211 und der K135 an, der die Gemeinde gemäß dem eigenen Gutachten nicht nachkommen wird. Vielmehr hat das Verkehrsgutachten notwendige Veränderungen am Kreuzungsbereich angezeigt, die die Gemeinde zunächst umsetzen wird. Bei weiterem Bedarf, der sich aus der Praxis ergeben muss, werden gegebenenfalls weitere Umbauten vorgesehen.

Weitere wesentliche Stellungnahmen wurden seitens der Behörden nicht abgegeben.

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken haben zu keiner Änderung der Planzeichnung geführt, so dass nunmehr der Feststellungsbeschluss gefasst werden kann.

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 Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- Beteiligung	Feststellungs- beschluss
BauPlUmStA 01.10.07 VA 16.10.07	23.10.07- 23.11.07	29.04.08-29.05.08	Ratssitzung am 23.09.2008

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung mit Planzeichenerklärung

Gemeinde Rastede – 38. Änderung des Flächennutzungsplanes
Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake</p> <p>24.04.2008</p> <p>Schreiben vom 25.10.2007</p>	<p>In unserem Schreiben vom 25.10.2007 – T Ia – 906/07/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>Im Bereich des Bebauungsplangebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 200. Diese dürfen weder durch Hochbauten oder durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in den Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW – Arbeitsblatt W 400-1- Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass diese 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>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde Rastede und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise wurden bereits abgewogen und werden, soweit sie für die Bauleitplanung von Belang sind, berücksichtigt.</p> <p>Die genannte Leitung verläuft entlang des Hillers Wegs. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Ein Ausbau des Weges südlich der Einmündung der Erschließung des Industriegebiets ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsplangebiet um ein Gewerbegebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen der erforderlichen Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 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 der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>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>Im Interesse des der Gemeinde obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöscheinrichtungen regeln sich nach den bestehenden Verträgen.</p> <p>Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungssingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</p> <p>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnungen der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Planausschnitt ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper, Tel.: 04488/845211, von unserer Betriebsstelle in Westerstede in der Örtlichkeit an.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
-----	---	---------------	---

		Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	Nach Abschluss des Verfahrens wird dem OOWV eine Abschrift des Bebauungsplanes einschließlich Begründung zugesendet.
	ZVBN Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen Email vom 29.05.2008	Stellungnahme: Ergänzende Informationen zum Öffentlichen Personennahverkehr: Das geplante Gebiet wird im östlichen Bereich durch die Haltestelle "Loy, Abzw. Ipwege" an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Die Haltestelle liegt in fußläufiger Entfernung (wobei man von einem Radius von 600m ausgeht). An der Haltestelle verkehrt die VBN-Linie 342 von Montag bis Samstag, jedoch nur im Rahmen der Schülerbeförderung. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass der westliche Teil des geplanten Gebietes nicht durch den ÖPNV erschlossen wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr werden ergänzt.
	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 29.05.2008	Der Verzicht auf dingliche Sicherungen bei privaten Ersatzaufforstungsflächen führt dazu, dass diese Flächen nur bedingt als Kompensationsmaßnahme für naturschutzfachliche Belange angerechnet werden können. Insofern ist die Biotopwertbilanzierung (Ziffer 2.4.2.2 des Umweltberichts) in Abstimmung mit meiner Unteren Naturschutzbehörde zu überarbeiten.	Die im Umweltbericht des Bebauungsplanes unter Nr. 2.4.2.2 vorgenommene Biotopwertbilanzierung der Waldausgleichsmaßnahmen wird bereits in Abstimmung mit der UNB überarbeitet. Abweichend von der bisherigen Pauschalaufwertung um eine Werteinheit (WE) wird jetzt eine differenzierte Bewertung vorgenommen: In den privaten Aufforstungsflächen wird auf Grund der fehlenden Sicherung naturnaher Waldentwicklungsmaßnahmen ein geringerer Zielwert veranschlagt, so dass lediglich die bisherigen Weihnachtsbaumkulturen mit einer Aufwertung um 1 WE bemessen werden. Dagegen werden die der Gemeinde gehörenden Waldausgleichsflächen mit einer Aufwertung um bis zu 2 WE bewertet, da hier durch Verpflichtungserklärung der Gemeinde die Einleitung einer naturnahen Waldentwicklung sichergestellt ist. Die gemeindeeigene Baumschulbrache wird unter Berücksichtigung des hohen Aufwands der hier vorzunehmenden Maßnahmen zur naturnahen Waldentwicklung pauschal mit einer Aufwertung um 1,5 Werteinheiten veranschlagt. Insgesamt ergibt sich somit in den Waldkompensationsflächen eine gegenüber der bisherigen Berechnung reduzierte Biotopaufwertung um 23.102,5 Werteinheiten. Diese Werteinheiten sind im Flächenpool der Gemeinde zu kompensieren.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Auch sollte geprüft werden, ob einzelne Abschnitte der hervorragend ausgebildeten Wallhecke am Hillersweg erhalten werden können. Beeinträchtigte Werte und Funktionen der nach § 33 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) geschützten Wallhecken sind nach Abstimmung mit meiner Unteren Naturschutzbehörde durch wallheckenfördernde Maßnahmen bzw. die Neuanlage von Wallhecken im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen.</p> <p>Meiner Unteren Naturschutzbehörde ist für die Durchführung der Ersatzaufforstungen/Ersatzmaßnahmen eine Verpflichtungserklärung nach Abstimmung mit ihr und zum Nachweis der fehlenden Kompensationswerteinheiten eine aktuelle Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde vorzulegen.</p> <p>Begründung und Umweltbericht der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung sind m. E. hinsichtlich der Flächenangaben zu den Teilbereichen 2 - 7 zu harmonisieren. Auch sollte die Flurstücksbezeichnung des Teilbereiches 7 korrigiert und die Berechnung des Flächenäquivalents von 107.772 (Seite 24 des Umweltberichts) allgemeinverständlicher dargestellt werden.</p> <p>Für die weitere Planung ist weiterhin meiner Unteren Wasserbehörde die Oberflächenentwässerung (inklusive Abstimmungsergebnis mit dem Entwässerungsverband Jade) nachzuweisen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Gemeinde hat entschieden, die im Gebiet befindliche Wallhecke ab der ins Plangebiet führenden Planstraße, einschließlich eines Wallheckenschutzstreifens, im Bebauungsplan festzusetzen. Die Wallhecke und der Schutzstreifen dürfen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 nur zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke vom Hillers Weg für die Anlage einer Grundstückszu-/abfahrt je Baugrundstück unterbrochen werden. Damit kommt die Gemeinde den Anregungen des Landkreises und den der Bürger nach.</p> <p>Die Gemeinde legt der Unteren Naturschutzbehörde eine entsprechende Verpflichtungserklärung und eine aktuelle Übersicht ihres Ökokontos vor.</p> <p>Die Flächenangaben werden überprüft und in den Begründungen zu F- und B-Plan entsprechend angeglichen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Stadt Oldenburg Stadtplanungsamt Industriestraße 1 26105 Oldenburg 19.05.2008	<p>Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, mit der 78. Flächennutzungsplanänderung eine bislang im Außenbereich liegende Waldfläche als Industriegebiet darzustellen. Im Rahmen der frühzeitigen TÖB-Beteiligung hatte die Stadt Oldenburg zu dieser Flächennutzungsplanänderung Stellung genommen. Nunmehr wurde uns das Abwägungsergebnis und dessen Begründung mitgeteilt. Demnach werden die Anregungen der Stadt Oldenburg nicht berücksichtigt. Allerdings will die Gemeinde Rastede lt. Abwägung auf die Entwicklung von gewerblichen Flächen verzichten, die im kommunale Siedlungs- und Freiraumkonzept - Umland als potenzielle gewerbliche Entwicklungsflächen bereits abgestimmt wurden. Dabei handelt es sich um die gewerbliche Entwicklungsfläche 4m und 4o im Bereich des Dreiecks zwischen Oldenburger Straße und Braker Chaussee, die im o. g. Konzept positiv bewertet wurde. Dieser Tausch von Gewerbeflächen (Entwicklungsflächen 4m und 4o gegen Flächen der Flächennutzungsplanänderung 38) sollte jedoch im Siedlungs- und Freiraumkonzept eingearbeitet werden oder zumindest den am Konzept beteiligten Städten und Gemeinden mitgeteilt werden.</p> <p>Die Stadt Oldenburg ist erfreut, dass sich die Gemeinde Rastede weiterhin am gemeinsam entwickelten Konzept gebunden fühlt und eine tragbare Lösung gefunden hat.</p>	<p>Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit, das Kommunale Siedlungs- und Freiraumkonzept Oldenburg-Umland von 1999 zu ändern. Das Konzept ist keine rechtlich verbindliche Planung, die bei einer Änderung angepasst werden muss.</p> <p>Der Hinweis auf den Flächentausch wird in der Begründung aufgenommen.</p>
	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr GB Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 28.05.2008	<p>Der Teilbereich 1 der 38. Flächennutzungsplanänderung grenzt an die B 211 außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg - (nachfolgend NLStBV-OL) zu vertretenden Belange sind von der vorliegenden Bauleitplanung betroffen. Ich verweise auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. 86 im Parallelverfahren.</p> <p>Die Teilbereiche 2 bis 7 liegen sämtlich an klassifizierten Straßen und betreffen somit ebenfalls die Belange der NLStBV-OL. Unter Bezug auf die zu beachtenden § 9 (1) FStrG und § 24 (1) NStrG weise ich auch für den neu hinzugekommenen Teilbereich 7 darauf hin, dass die verkehrliche Erschließung ggf. noch zu klären ist.</p> <p>Sofern eine Anbindung an Gemeindestraßen nicht möglich ist, ist für evtl. notwendige Zufahrten zur B 211 oder zu einer der betroffenen Kreisstraßen die Zustimmung des jeweils zuständigen Trägers der Straßenbaulast erforderlich.</p>	<p>Die Anregungen zum Teilbereich 1 werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgewogen.</p> <p>Die Teilbereiche 2-7 dienen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die verlorenen Waldfunktionen und werden in Abstimmung mit dem Niedersächsischen Forstamt als Aufforstungsflächen (Waldfläche) in der 38. Flächennutzungsplanänderung dargestellt. Die Teilbereiche sind derzeit entsprechend ihrer Nutzung gut erreichbar und benötigen darüber hinaus keine weitere verkehrliche Erschließung.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
-----	--	---------------	---

		Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.	Nach Abschluss des Verfahrens werden der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Außenstelle Oldenburg – zwei Abschriften der Flächennutzungsplanänderung einschließlich Begründung zugesendet.
--	--	---	---

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Deutsche Telekom, Schreiben vom 23.05.2008
2. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Email vom 23.05.2008
3. Gemeinde Jade, Email vom 05.05.2008



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	<p>Heike Frerichs, Manfred Meins, Gisela von Ohlen, Angelika Condit-Dannemann, Cord Diepholz, 26180 Wahnbek /lpwege</p> <p>Unser-Wahnbek- lpwege.de</p> <p>Offener Brief</p> <p>April 2008</p>	<p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister,</p> <p>das vergangene Jahr beenden Sie recht philosophisch, indem Sie in Ihrem Grußwort zum Jahreswechsel den Griechischen Aristoteles mit den Worten bemühen: "Wir können den Wind nicht ändern, aber wir können die Segel richtig setzen" und dann stolz feststellen, im vergangenen Jahr "viele Segel gesetzt" und damit "das Gesicht der Gemeinde nachhaltig verändert" zu haben.</p> <p>In der Tat, Sie verändern das Gesicht unserer Gemeinde! Nachhaltig, nachhaltiger geht's nicht. Und es kommt ja alles noch viel schlimmer. Und es wird eher hässlicher, das Gesicht.</p> <p>So haben wir mit Erstaunen auf der Bürgerversammlung in Wahnbek am 5. März Ihre Ausführungen zum geplanten Industriegebiet und zuletzt Ihre Bemerkungen im Bericht "Kontroverse um Industriegebiet" der Rasteder Rundschau vom 16. März 2008 zur Kenntnis genommen!</p> <p>Rastede benötigt, sagen Sie, unbedingt ein weiteres uneingeschränktes Industriegebiet (schön umschrieben mit "Industriepark"), das vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die in anderen Gewerbegebieten unzulässig sind, wie es § 9 (1) BauNVO beschreibt. Das heißt, hier sollen störende Industriebetriebe angesiedelt werden, die über einen normalen Gewerbebetrieb hinausgehende Emissionen wie Verunreinigungen der Luft durch Abgase und Gerüche, Lärm und andere Störungen verursachen.</p> <p>Sie verweisen darauf, dass es im "Nordwesten insgesamt eher weniger Industriegebiete" gäbe und dass "wir alle Bedingungen erfüllen, um am Nordkreuz Industrie anzusiedeln". Das sei "ein enormer Vorteil beim Werben um Betriebe". Das zählt. Sonst gar nichts.</p>	<p>Die nebenstehenden Aussagen sind für den Abwägungsvorgang nicht relevant.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Dieses Vorhaben, wenn auch in damals viel kleineren Dimensionen, erinnert viele Einwohner Ipweges und Wahnbeks fatal an das Jahr 1998, als Sie mit Macht versuchten, die Ansiedlung Schweinezuchtverband Weser-Ems in Ipwege durchzusetzen und einem geballten Bürgerprotest gegenüber standen.</p> <p>Im vergangenen Jahr beunruhigten Sie – nicht nur – die umliegenden Bewohner der Gewerbegebiete AK OL-Nord und Brombeerweg mit der geplanten Ansiedlung eines mit Palmöl betriebenen Blockheizkraftwerks, das vermutlich enorme Geruchs- und andere Emissionen mit sich gebracht hätte. Aber zum Glück der Bewohner hat dieser Investor wohl von seinen Plänen Abstand genommen.</p> <p>Zwar behaupten Sie immer wieder, nur Betriebe anzusiedeln, "die zu uns passen", wenn's aber darauf ankommt, nehmen Sie aber jeden, s. o. einerlei, ob er nun in die Landschaft und zu unserem (Luftkur-)Ort passt oder nicht. Und so wird es sicherlich auch hier werden.</p> <p>"Ich will alles, ... und noch viel mehr ..." mit diesem Zitat aus einem deutschen Schlagertext könnte man Ihr Bestreben auch hier benennen. Gut 21 ha Wald- und Ackerfläche in exponierter Lage wollen Sie vernichten (das ist die zehnfache Größe des neuen Baugebiets 63 F am Hohe Brink, um vielleicht eine Vorstellung vom Flächenverbrauch zu haben), wollen sie zubetonieren und asphaltieren und mit blendenden, protzigen, meist hässlichen, unproportionierten Bauten voll stellen, die weit in die Landschaft hineinwirken (qualmende, stinkende Schlote einer Müllverbrennungsanlage vielleicht mag man sich hier noch gar nicht vorstellen). Kein Baum soll hier stehen bleiben.</p> <p>Wir finden es geradezu erschreckend, dass Sie sich schon im Vorfeld so eindeutig festlegen, was die Einbindung der Industriebauten in die Landschaft angeht! Von einem harmonischen Übergang des Gewerbegebietes zur freien Landschaft halten Sie gar nicht. Sie und – wie Sie behaupten – auch die Investoren wollen von weitem gesehen werden.</p>	Die nebenstehenden Ausführungen sind für den Abwägungsvorgang nicht relevant.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Sie, Herr Decker, haben keinerlei Verständnis für die Menschen vor Ort – auch die SPD-Ratsfraktionen wünscht eine Einbindung in die Landschaft mittels eines Baumgürtels (siehe NWZ 25.02.08) – ja, Sie überziehen die, die sich um die Zukunft unserer Dörfer Sorgen machen, mit Spott. Anders kann man Ihre süffisante Bemerkung in der Rasteder Rundschau vom 16.03.08 doch nicht lesen: "Die Firmen in Rastede müssten sich nicht hinter Bäumen verstecken, denn es ist keine Schande, ein Gewerbe zu betreiben!"</p> <p>Nur schwer vorstellbar, wie angesichts Ihrer Vorfestlegungen überhaupt noch ein unvoreingenommener Abwägungsprozess im Bauleitplanverfahren stattfinden kann! Das Ganze nur eine Farce? Nur demokratischer Klimbim, da in unserer Gemeinde nur Ihre Mitteilung zählt und Sie die Macht haben, diese auch durchzusetzen?</p> <p>Unbegreiflich auch, dass Sie überhaupt nicht bereit sind, das Umweltbewusstsein der Bürgerin solche Planungen, die tiefgreifende, irreparable Auswirkungen zeitigen werden, einzubeziehen und ihnen deutlich zu machen, wie Sie deren ernsthaften Anregungen und Bedenken Rechnung tragen wollen. Die hier vorgesehenen Ersatzmaßnahmen kann kein Anwohner und Betroffener als Verbesserung in seinem Umfeld erkennen, im Gegenteil!</p> <p>Vergessen Sie bitte nicht, dass Landschaft und Natur uns allen gehört. Und nicht Ihnen und den Investoren!</p>	<p>Die vorgesehene Planung beruht nicht auf der Willkür der Gemeinde, sondern aus der Abwägung öffentlicher und privater Belange. Die Maßnahme ist im Gesamtzusammenhang zu bewerten. Die Gemeinde hat nicht ausschließlich die Belange der betroffenen Anwohner der näheren Umgebung zu würdigen, sondern auch die Interessenlage der Gemeinde mit in ihrer Abwägung einzustellen.</p> <p>Zurzeit verfügt die Gemeinde nicht über ausreichende gewerblich-industrielle Bauflächen. Die als Alternative in Betracht kommenden Flächen sind derzeit nicht verfügbar und würden im übrigen ebenfalls einen Eingriff in den Naturhaushalt nach sich ziehen.</p> <p>Die Gemeinde Rastede misst dem Bereich aufgrund der verkehrs- und gewerbebedingten Vorbelastungen und der Entfernung zur nächsten Siedlung eine nachrangige Bedeutung für die Erholung bei. Mit der Konzentration von gewerblichen Bauflächen im Bereich des Autobahnkreuzes Oldenburg-Nord werden andere für die Erholungs- und Wohnnutzung besser geeignete Bereiche weniger belastet.</p> <p>Planungsrechtlich sind die Eingriffe, die durch die Planung vorbereitet werden ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen /-flächen für das Schutzgut „Mensch“ sind unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten nicht erforderlich.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Dass dieses Industriegebiet unsere Landschaft unwiederbringlich zerstört, nehmen Sie bewusst oder wenigstens billigend in Kauf. Für Sie zählen ausschließlich wirtschaftliche und fiskalische Argumente.</p> <p>Wir wollen keine ausgeräumte Landschaft, wir wollen die Natur hier vor Ort erhalten. Ausgleichspflanzungen müssen in unmittelbarer Nähe durchgeführt werden und nicht in irgendwelchen "Flächenpools" irgendwo im Ipweger Moor oder an den Autobahndämmen. Unsere Dörfer gehen sonst vor die Hunde.</p> <p>Bedenken Sie bitte, dass Sie mit einem verdorbenen Ortsbild Unzufriedenheit für Generationen säen.</p> <p>Wir fordern Sie auf, das Gewerbegebiet nicht länger als "uneingeschränktes Industriegebiet" zu planen, sondern den vorhandenen benachbarten Gewerbegebieten gleichzustellen.</p>	<p>Die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen für die Ausweisung neuer Baugebiete geht immer mit einem erheblichen Eingriff in die Natur einher. Das Baugesetzbuch und die Naturschutzgesetze geben den rechtlichen Rahmen vor, nach dem ein solcher Eingriff vollzogen werden darf. Die im Plangebiet liegenden Waldflächen haben im Hinblick auf die Waldfunktionen laut Forstamt nur eine durchschnittliche Bedeutung. Um den Verlust von 10,48 ha Wald auszugleichen, werden außerhalb des Plangebietes Waldentwicklungsmaßnahmen auf ca. 17,14 ha umgesetzt, so dass sich der Waldanteil im Gemeindegebiet um ca. 0,36 ha erhöht. Der Ausgleich bzw. die Kompensation für den Eingriff bei den übrigen Schutzgütern wird im Kompensationspool der Gemeinde eingelöst.</p> <p>Unabhängig davon hat die Gemeinde entschieden, die im Gebiet befindliche Wallhecke ab der ins Plangebiet führenden Planstraße, einschließlich eines Wallheckenschutzstreifens, im Bebauungsplan festzusetzen. Die Wallhecke und der Schutzstreifen dürfen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 nur zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke vom Hillers Weg für die Anlage einer Grundstückszu-/abfahrt je Baugrundstück unterbrochen werden. Damit kommt die Gemeinde einerseits den Anregungen der Bürger nach. Andererseits erfüllt sie die rechtlichen Anforderungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes.</p> <p>Die naturschutzfachlichen Belange sind damit ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen werden dort durchgeführt, wo sie unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten einen Sinn ergeben. Die Auswahl dieser Flächen erfolgt daher nicht wahllos, sondern in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Die Festsetzung eines Gewerbegebietes statt eines Industriegebietes würde nur einen geringen Unterschied ausmachen. Der Eingriff in Natur und Landschaft würde im selben Umfang stattfinden. Lediglich bei den Emissionswerten kommen andere Grenzwerte zum tragen. Das schalltechnische Gutachten belegt jedoch, dass die Ausweisung eines Industriegebietes an dieser Stelle möglich ist, ohne die in der Umgebung befindlichen schutzwürdigen Nutzungen in unzulässiger Weise zu beeinträchtigen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	---	---------------	---

		<p>Wir fordern, den vorhandenen Baumbestand, der überwiegend aus Nadelhölzern besteht, auf der 20 m breiten (gesetzlich vorgeschriebenen) nicht überbaubaren Abstandsfläche entlang der B 211 zu erhalten und durch Laubbäume und –sträucher zu ergänzen.</p> <p>Mit Nachdruck fordern wir auch die Einbindung in die Landschaft nach Osten und Südosten, (Blickrichtung von Butjadinger Straße und der östlichen B 211). Da es an die 30 Jahre dauert, bis ein Baum eine gewisse Höhe und damit seine Wirkung auf die Landschaft erreicht, sollte mit der Anlage Sichtschutzgürteln unverzüglich bei Erschließung des Gewerbegebietes begonnen werden.</p> <p>Da der Hillersweg keinerlei Bedeutung für das Industriegebiet hat, auch nicht für dessen Erschließung, fordern wir den Erhalt der uralten Wallhecke ohne Abstriche, das heißt, ohne die bei anderen Baugebieten üblichen Abholzungen und Aufastungen seitens der Gemeinde.</p> <p>Wir fordern Sie darüber hinaus auf, für die Wallhecken in ganzer Länge und mit ihrem gesamten vorhandenen Baum- und Strauchbestand Unterschutzstellung als Naturdenkmal zu beantragen.</p> <p>Wie heißt es doch auf der Webseite, die Lage der Gemeinde Rastede sei ideal und verkehrsgünstig am Rande Oldenburgs gelegen und biete "dennoch alle Vorteile eines Erholungs-ortes"(!). Auch dann noch, wenn nun bald die dritte Autobahn unsere Gemeinde durchschneidet und sich an jeder Autobahnabfahrt Gewerbe- und Industriegebiete in die Landschaft fressen und die Wohngebiete einkesseln?!</p> <p>Nicht erst hier stellt sich die Frage, ob in der Gemeinde Rastede Industrie, Tourismus und Wohnen im Grünen (oder gar im "Erholungsort") noch lange miteinander zu vereinbaren sind.</p>	<p>Eine Eingrünung des geplanten Industriegebiets bleibt östlich des Geltungsbereichs mit einer baumumstandenen Teichfläche erhalten. An der B 211 sind eine teilweise mehrreihige Baumreihe und eine kleine Teichfläche vorhanden. Letzteres wird als ein gemäß § 28a NNatG geschütztes Biotop samt Gehölzbestand im Bebauungsplan entsprechend gesichert. Im Süden des Plangebietes ist eine Eingrünung nicht sinnvoll, da zum Teil Waldflächen angrenzen bzw. die Erschließungsplanung hier langfristig eine Erweiterung der Baugebiete möglich macht. Die Gemeinde hat beschlossen zur Eingrünung der westlichen Seite, die im Gebiet befindliche Wallhecken ab der ins Plangebiet führenden Planstraße zu erhalten und einschließlich eines Wallheckenschutzstreifens im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.</p> <p>Wallhecken sind gemäß §33 NnatSchG geschützt. Eine gesonderte Unterschutzstellung ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Die Gemeinde Rastede misst dem Bereich aufgrund der verkehrs- und gewerbebedingten Vorbelastungen und der Entfernung zur nächsten Siedlung zudem eine nachrangige Bedeutung für die Erholung bei. Die im Plangebiet liegenden Waldfläche hat im Hinblick auf die Waldfunktionen laut Forstamt nur eine durchschnittliche Bedeutung.</p>
--	--	--	--



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	Roland Wendler Hainbuchenstraße 33 26180 Rastede 19.05.2008	<p>Bezugnehmen auf den o. a. Betreff bitte ich um Berücksichtigung meiner Anregungen und Forderungen bei der Realisierung der Planung des o. a. Gewerbe-/Industriegebietes BBPL Nr. 86.</p> <p>Entgegen der ursprünglichen Planung einer Erweiterung des Gewerbegebietes am Hillers Weg / Schafjückenweg / Tannenkrugstraße hat die Mehrheit des Rates (CDU, FDP, UWG) inzwischen (Bezug 2) beschlossen, dass neue Gewerbegebiet nicht nur als erweitertes Gewerbegebiet, sondern gleich als Industriegebiet mit allen damit verbundenen Nachteilen für Mensch und Natur (Emissionen, Lärm, 24 Std. Tätigkeiten etc.) auszuweisen.</p> <p>Dagegen protestiere ich als betroffener Bürger des Gemeindeteiles der Bauernschaft Ipwege in schärfster Form und fordere die Rückstufung dieses Gebietes als Gewerbegebiet mit den entsprechenden Auflagen.</p> <p>Darüber hinaus fordere ich die Mehrheit des Rates der Gemeinde auf, mit entsprechenden Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen die geplante Erschließung dieses Gebietes so zu begleiten, dass der Parkcharakter dieses Teiles des Ammerlandes auch für zukünftige Generationen erhalten bleibt. Insofern unterstütze ich den Vorschlag der SPD-Ratsfraktion vom 20. Februar 2008 ausdrücklich und bitte, diese vernünftigen Vorschläge bei der weiteren Realisierung zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzung eines Gewerbegebietes statt eines Industriegebietes würde nur einen geringen Unterschied ausmachen. Der Eingriff in Natur und Landschaft würde im selben Umfang stattfinden. Lediglich bei den Emissionswerten kommen andere Grenzwerte zum tragen. Das schalltechnische Gutachten belegt jedoch, dass die Ausweisung eines Industriegebietes an dieser Stelle möglich ist, ohne die in der Umgebung befindlichen schutzwürdigen Nutzungen in unzulässiger Weise zu beeinträchtigen.</p> <p>Eine Eingrünung des geplanten Industriegebiets bleibt östlich des Geltungsbereichs mit einer baumumstandenen Teichfläche erhalten. An der B 211 sind eine teilweise mehrreihige Baumreihe und eine kleine Teichfläche vorhanden. Letzteres wird als ein gemäß § 28a NNatG geschütztes Biotop samt Gehölzbestand im Bebauungsplan entsprechend gesichert. Im Süden des Plangebietes ist eine Eingrünung nicht sinnvoll, da zum Teil Waldflächen angrenzen bzw. die Erschließungsplanung hier langfristig eine Erweiterung der Baugebiete ermöglicht macht. Die Gemeinde hat beschlossen zur Eingrünung der westlichen Seite, die im Gebiet befindliche Wallhecken ab der ins Plangebiet führenden Planstraße zu erhalten und einschließlich eines Wallheckenschutzstreifens im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Mir und andren Menschen aus dem betroffenen Bereich Hankhausen/Loy/lpwege erschließt sich allmählich immer mehr die in kleinen Schritten geplante Dimension der Erweiterungen der Gewerbe- bzw. Industriegebiete rund um das AK Oldenburg-Nord, soweit die Gemeinde Rastede mit ihrer Ratsmehrheit darauf Einfluss nehmen kann.</p> <p>Dazu zählt auch die geplante Erweiterung des Businessressorts am See in Verbindung mit dem bereits existierenden Gewerbegebiet am Brombeerweg, wo auch zu befürchten ist, dass dieses Gewerbegebiet bald nach Osten entlang der AB 293/B 211 erweitert werden könnte.</p> <p>Das kann nicht sein!</p> <p>Ein Blick aus der Luft reicht aus, um zu sehen, was sich um das Autobahnkreuz Oldenburg-Nord herum seit Beginn der 90er Jahre auf dem gebiet der Gemeinde in Sachen gewerblicher Erschließung inzwischen getan hat. Flächendeckend um das Kreuz herum haben wir hier auch auf Kosten der Natur und der unmittelbaren Anwohnerschaft immer mehr Gewerbe angesiedelt, so dass die ursprünglich dort vorhandene ammerländische Landschaft, für die die Gemeinde sogar offiziell als Residenzort und Luftkurort wirbt, an diesen Stellen für immer nachteilig verändert wird.</p> <p>Diese Tatsachen verändern auch nicht die per Gesetz geforderten Ausgleichsmaßnahmen in Form von Aufforstungen in anderen Gemeindebereichen, meist in Bereichen, die von den betroffenen Bürgern nicht wahrgenommen werden, weil sie zu weit abseits liegen.</p>	<p>Bereits die Angebotsplanung im Bereich des Schafjückenwegs hat gezeigt, dass der Standort im Bereich des Übergangs des Autobahnkreuzes Oldenburg-Nord in die B 211 sehr gut nachgefragt wird.</p> <p>Zu den bedeutenden Standortvoraussetzungen zählen neben der ausreichenden Größe der Grundstücke eine günstige verkehrliche Anbindung und eine unter Immissionsschutz- und Umweltschutzgesichtspunkten möglichst konfliktfreie Lage.</p> <p>Aussagen zur geplanten Erweiterung des Businessressorts am See sind nicht Gegenstand der Planung und daher nicht abwägungsrelevant</p> <p>Die Gemeinde Rastede misst dem Bereich aufgrund der verkehrs- und gewerbebedingten Vorbelastungen und der Entfernung zur nächsten Siedlung zudem eine nachrangige Bedeutung für die Erholung bei. Mit der Konzentration von gewerblichen Bauflächen im Bereich des Autobahnkreuzes Oldenburg-Nord werden andere für die Erholungs- und Wohnnutzung besser geeignete Bereiche weniger belastet.</p> <p>Der Status Rastedes als Luftkurort wird durch die geplanten gewerblichen Bauflächen nicht beeinträchtigt. Die Bezeichnung Luftkurort gilt lediglich für den Ort Rastede selbst nicht aber für die angrenzenden Ortschaften Wahnbek, Ipwege und Loys.</p> <p>Die Gemeinde Rastede misst dem Bereich aufgrund der verkehrs- und gewerbebedingten Vorbelastungen und der Entfernung zur nächsten Siedlung allenfalls eine nachrangige Bedeutung für die Erholung bei. In sofern stellt die Planung keine Verschlechterung der Situation dar.</p> <p>Die im Plangebiet liegenden Waldfläche hat im Hinblick auf die Waldfunktionen laut Forstamt nur eine durchschnittliche Bedeutung. Um den Verlust von 10,48 ha Wald auszugleichen, werden außerhalb des Plangebietes Waldentwicklungsmaßnahmen auf ca. 17,14 ha umgesetzt, so dass sich der Waldanteil im Gemeindegebiet um ca. 0,36 ha erhöht. In wie weit die neuen Waldflächen von den Bürgern in Anspruch genommen werden bzw. wahrgenommen werden, ist nicht planungsrelevant.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Die in der planungsrechtlichen Begründung enthaltene Aussage, dass die Gemeinde "der Erweiterung eines autobahnnahen Industriegebietes an einem Standort mit entsprechend bestehenden Vorbelastungen (welche denn?) den Vorrang gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft einräumt", zeigt erstens die ungeheure Ignoranz gegenüber Belangen zum Schutz der Natur, zeigt zweitens die fahrlässige Nichtbeachtung der Interessen eines wichtigen Teiles der in diesem Bereich ansässigen Bevölkerung und setzt drittens falsch verstandene Prioritäten im Sinne einer vermeintlich positiven Wirtschaftsförderung.</p> <p>Das kann es nicht sein!</p> <p>Sinnvolle Erweiterung von Gewerbegebieten im Interesse der Gemeinde ja, aber nur im Einklang mit der Natur und den Menschen, die in der Nähe ansässig sind.</p> <p>Ich bitte darum, dass diese vernünftigen Anregungen und maßvollen Forderungen von der Ratsmehrheit aufgegriffen werden, ihnen entsprochen wird und sie positiv umgesetzt werden.</p>	<p>Die Vorbelastung der Flächen besteht hinsichtlich des Verkehrslärms und des südwestlich angrenzenden Gewerbegebietes.</p> <p>Die vorgesehene Planung beruht nicht auf der Willkür der Gemeinde, sondern aus der Abwägung öffentlicher und privater Belange. Die Maßnahme ist im Gesamtzusammenhang zu bewerten. Die Gemeinde hat nicht ausschließlich die Belange der betroffenen Anwohner der näheren Umgebung zu würdigen, sondern auch die Interessenlage der Gemeinde mit in ihrer Abwägung einzustellen.</p> <p>Zurzeit verfügt die Gemeinde nicht über ausreichende gewerblich-industrielle Bauflächen. Die als Alternative in Betracht kommenden Flächen sind derzeit nicht verfügbar und würden im übrigen ebenfalls einen Eingriff in den Naturhaushalt nach sich ziehen.</p> <p>Die Gemeinde Rastede misst dem Bereich aufgrund der verkehrs- und gewerbebedingten Vorbelastungen und der Entfernung zur nächsten Siedlung zudem eine nachrangige Bedeutung für die Erholung bei. Die im Plangebiet liegenden Waldfläche hat im Hinblick auf die Waldfunktionen laut Forstamt nur eine durchschnittliche Bedeutung. Um den Verlust von 10,48 ha Wald auszugleichen, werden außerhalb des Plangebietes Waldentwicklungsmaßnahmen auf ca. 17,14 ha umgesetzt, so dass sich der Waldanteil im Gemeindegebiet um ca. 0,36 ha erhöht.</p> <p>Die Ausweisung eines Gewerbegebietes statt eines Industriegebietes hätte die selben Auswirkungen bei den naturschutzfachlichen Belangen.</p> <p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	Wilhelm Janssen Feldstraße 33c 26180 Rastede 28.05.2008	<p>Hiermit lege ich Einspruch ein gegen den o. a. Bebauungsplan verbunden mit der Bitte um Berücksichtigung meiner Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Ich beziehe mich auf den Bebauungsplan Nr. 86 - Frühzeitige Auslegung gemäß BauGB -, auf den Antrag der SPD - Fraktion zum Bebauungsplan vom 20. Februar 2008, auf verschiedene Zeitungsberichte sowie auf die Aussagen des Bürgermeisters anlässlich der Bürgerversammlung in Wahnbek und die Aussagen verschiedener Ratsmitglieder in der Bauausschusssitzung, in der über den o. a. BBPL entschieden wurde.</p> <p>Fast immer, wenn der Status quo verändert wird, regen sich Widerstände. Dies liegt in der Natur der Sache, weil zumeist einzelne auch negative Auswirkungen der Veränderungen zu tragen haben, und weil Veränderungen oftmals auch Ängste hervorrufen.</p> <p>Größte Bedeutung kommt daher einem Prozess zu, in dem Gemeindeverwaltung und Rat das Für und Wider eines Projektes abwägen. Einen solchen Abwägungsprozess kann ich in der Mehrheitsgruppe im Rat hinsichtlich des BBPL Nr. 86 nicht erkennen.</p> <p>Für die Gemeinde ist es signifikant, an geeigneter Stelle Gewerbegebiete auszuweisen, um weitere Gewerbebetriebe ansiedeln zu können. So werden Steuereinnahmen generiert und Arbeitsplätze in der Gemeinde geschaffen. Das geplante Gewerbegebiet liegt ideal nahe der Autobahn, so dass mit einem kurzfristigen Abverkauf der Grundstücke gerechnet werden darf.</p>	<p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Die nebenstehenden Aussagen sind für den Abwägungsvorgang nicht relevant.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Problematisch ist jedoch, dass dies mit einem erheblichen Landschaftsverbrauch einhergeht. Ca. 110.000 qm landwirtschaftliche Fläche und fast 100.000 qm Wald sollen bis auf ein Mini-Biotop vollständig beseitigt werden. Dies kann ich nicht nachvollziehen.</p>	<p>Die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen für die Ausweisung neuer Baugebiete geht immer mit einem erheblichen Eingriff in die Natur einher. Das Baugesetzbuch und die Naturschutzgesetze geben den rechtlichen Rahmen vor, nach dem ein solcher Eingriff vollzogen werden darf. Die im Plangebiet liegenden Waldfläche haben im Hinblick auf die Waldfunktionen laut Forstamt nur eine durchschnittliche Bedeutung. Um den Verlust von 10,48 ha Wald auszugleichen, werden außerhalb des Plangebietes Waldentwicklungsmaßnahmen auf ca. 17,14 ha umgesetzt, so dass sich der Waldanteil im Gemeindegebiet um ca. 0,36 ha erhöht. Der Ausgleich bzw. die Kompensation für den Eingriff bei den übrigen Schutzgütern wird im Kompensationspool der Gemeinde eingelöst.</p> <p>Die bislang überplante Wallhecke bleibt erhalten. Die Gemeinde hat entschieden, die im Gebiet befindliche Wallhecke ab der ins Plangebiet führenden Planstraße, einschließlich eines Wallheckenschutzstreifens, im Bebauungsplan festzusetzen. Die Wallhecke und der Schutzstreifen dürfen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 nur zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke vom Hillers Weg für die Anlage einer Grundstückszu-/abfahrt je Baugrundstück unterbrochen werden. Damit kommt die Gemeinde einerseits den Anregungen der Bürger nach. Andererseits erfüllt sie die rechtlichen Anforderungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Die Aussagen von Ratsmitgliedern der Mehrheitsfraktionen in der Bauausschusssitzung zur Begründung, weshalb jeder Baum abgeholzt werden müsse, waren im Wesentlichen:</p> <p>In einen Industriepark gehören keine Bäume.</p> <p>Die Gewerbebetriebe werden schon selbst für ein schönes Erscheinungsbild sorgen.</p> <p>Der Wald ist minderwertig.</p> <p>Die Wallhecke ist keine Wallhecke, weil auf einer richtigen Wallhecke keine hohen Bäume stehen.</p> <p>Die Gemeinde wird den Wald nachhaltig im Verhältnis 1 : 2 durch eine Neuanpflanzung ersetzen.</p> <p>Gewerbetreibende wollen, dass ihre Gewerbebetriebe gesehen werden.</p> <p>Ein Interessent ist abgesprungen, weil sein Gewerbebetrieb von der B 211 nicht hätte gesehen werden können.</p> <p>Die Bäume am Hillersweg müssen weg, weil die EWE eine Gasdruckleitung genau unter den Bäumen hindurch legen wird.</p> <p>Um es gelinde zu sagen: bin ich entsetzt, dass sich Ratsmitglieder auf diesem Niveau öffentlich äußern.</p>	<p>Im Bebauungsplanverfahren werden einzelne Aussagen der Ratsmitglieder aus den Ausschusssitzungen nicht abgewogen. Gemäß §1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Bebauungspläne und Flächennutzungspläne) die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der Anwendungsbereich des Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 7 BauGB ist bezogen auf alle Darstellungen und Festsetzungen in den Flächennutzungs- und Bebauungsplänen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Richtig ist:</p> <p>Der vorhandene Wald ist, wie sich im Verlauf der Sitzung klärte, nicht minderwertig, sondern mindestens von mittlerer Qualität.</p> <p>Ob die über 100 Jahre alten Eichen und Buchen, die am Hillersweg stehen, nun auf einem Wall stehen oder nicht, ist ohne Bedeutung.</p> <p>Die Neuanpflanzungen erfolgen nur im Verhältnis 1 : 1 und nicht im Verhältnis 1 : 2, wie zunächst behauptet. (Johannes stimmt's)</p> <p>Ebenfalls falsch ist, dass die Bäume Schaden nehmen durch die Arbeiten der EWE.</p> <p>Diese Unwahrheiten sind nicht geeignet, Vertrauen in den Sachverstand einiger der Entscheidungsträger zu gewinnen, Auch die mögliche Unterstellung, die Falschinformationen seien absichtlich erfolgt, mündet nur in der Frage, was für eine Intension wohl dahinter steht.</p> <p>Kurzum: es wurde kein einziges Argument dafür genannt, weshalb alle Bäume gefällt werden sollen.</p> <p>Hat sich jemand die Mühe gemacht und Anlieger und Bürger gefragt, wie sie über diesen beabsichtigten rücksichts- und kompromisslosen Umgang mit unser aller Heimat und Natur denken? Was sagen denn die Mitarbeiter der Fa. Brötje oder was Herr Viertelhaus? Was die Anlieger des Hillersweges?</p> <p>Ich habe in den vergangenen Monaten viele Gespräche geführt und dabei nicht einen Gesprächspartner gefunden, der dieses Ansinnen, alle Bäume zu fallen, unterstützt hätte, Nicht einen! Jeder spricht sich für den Erhalt von möglichst viel Flora und Fauna aus.</p>	<p>Nach Konkretisierung der Planfeststellungsunterlagen und eingehender Prüfung hat sich herausgestellt, dass die Wallhecke durch die geplante Erdgasleitung nicht in Anspruch genommen werden muss.</p> <p>Unabhängig davon hat die Gemeinde entschieden, die im Gebiet befindliche Wallhecke ab der ins Plangebiet führenden Planstraße, einschließlich eines Wallheckenschutzstreifens, im Bebauungsplan festzusetzen. Die Wallhecke und der Schutzstreifen dürfen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 nur zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke vom Hillers Weg für die Anlage einer Grundstückszu-/abfahrt je Baugrundstück unterbrochen werden. Damit kommt die Gemeinde den Anregungen der Bürger und des Landkreises nach..</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Thema muss es daher vor allem sein, einen Kompromiss zu finden, wie dieses Gewerbegebiet entstehen kann, ohne das vorhandene Landschaftsbild vollständig zu vernichten.</p> <p>Der Antrag der SPD - Fraktion vom 20. Februar 2008, in dem die Eingrünung des Gewerbegebietes und der Erhalt eines mindestens 20 Meter breiten Baumgürtels beantragt wurde, stellt einen solchen praktikablen Kompromiss dar.</p> <p>Ich fordere Sie hiermit auf, sich nicht gegen die Interessen der Bürger zu stellen. Erhalten Sie die über 100 Jahre alten Bäume am Hillersweg und den landschaftlichen Charakter durch eine Eingrünung der Gewerbeflächen.</p> <p>Alle Bürger, vor allem aber die Anlieger und die Menschen, die dort arbeiten, werden es Ihnen danken. Die Mitarbeiter der neuen Gewerbebetriebe brauchten dann nicht auf eine Bundesstraße schauen, sondern auf Bäume und Sträucher.</p> <p>Und nebenbei: bereits anlässlich des Gewerbegebietes Schafjückenweg/Hillersweg hatten seinerzeit die unmittelbaren Anlieger ein Eingrünen des Areals gefordert. Tatsächlich wurde beschlossen und in den Bebauungsplan aufgenommen, dass ein Streifen von 7 m Breite kurzfristig als Sichtschutz in Richtung Butjadinger Straße mit zwei Baumreihen zu bepflanzen sei.</p> <p>Eine Bepflanzung erfolgte jedoch nicht, und die Gemeinde gab auf Nachfrage an, die Bepflanzung sei nicht Sache der Gemeinde, sondern des späteren Grundstückskäufers. Jahre später hat nun die Fa. Witte das Grundstück bebaut und die geplante Grünfläche zu einem großen Teil gepflastert. Bei Nachfrage war nunmehr zu erfahren, dass der neu zusammengesetzte Rat zwischenzeitlich eine Änderung des BBPL beschlossen hat. Von einer Eingrünung ist nicht mehr die Rede. Entstanden ist ein optischer Schandfleck, ein großer grauer Hallenklotz, der schon von weitem von der Butjadinger Straße aus - nachts hell beleuchtet - bewundert werden kann.</p>	<p>Festsetzungen im Bereich des Gewerbegebietes Schafjückenweg/Hillersweg sind nicht Gegenstand der Planung und daher nicht abwägungsrelevant.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Ein weiteres Thema ist die Schaffung von Ausgleichsflächen. Thema hier ist die Nachhaltigkeit. Die Richtschnur ist also, nicht mehr Holz zu schlagen, als nachwächst. Nachhaltigkeit bedeutet also, die Substanz selbst nicht anzutasten. Es kann also nicht richtig sein, die oben angeführte Baumsubstanz ohne Not zu beseitigen. Die Neuanpflanzungen brauchen über Hundert Jahre Zeit, um die Bäume am Hillersweg ersetzen zu können.</p> <p>Auch ist eine Aufteilung in viele Parzellen wie geplant unzweckmäßig; dies hilft sicherlich Herrn Funch und Herrn Ahlers weiter, dem wirklichen Ausgleich dient dies jedenfalls nicht. Es sollte unbedingt eine zusammenhängende Ausgleichsfläche gefunden werden, die den Artenreichtum ermöglicht und die Bezeichnung Wald verdient.</p>	<p>Abweichend von der bisherigen Planung wird jetzt die am Hillerweg vorhandene Wallhecke mit dem Altbaumbestand weitgehend, soweit dies die erschließungstechnischen Erfordernisse zulassen, bis zur ins Plangebiet führenden Planstraße erhalten.</p> <p>Für die verbleibende notwendige und nicht vermeidbare Wallheckenbeseitigung wird Ausgleich im Verhältnis von 1 : 2 je betroffener Wallheckenlänge geschaffen.</p> <p>Inwiefern eine zusammenhängende Waldentwicklung ‚zweckmäßiger‘ sein kann, als die Anlage mehrerer kleiner Waldflächen wäre im Einzelfall nach Flächenausprägung, Lage und dem Funktionsverbund der Waldfunktionen und nicht pauschal zu beurteilen.</p> <p>Die hier aufgezeigten und mit den zuständigen Fachdienststellen abgestimmten Waldentwicklungsmaßnahmen sind geeignet, den Waldverlust funktionsgerecht auszugleichen. Insofern wird an den vorgesehenen Waldausgleichsmaßnahmen festgehalten.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Größte Bedenken habe ich - und mit mir sehr viele andere Bürger - gegen die Ausweisung der über 20 ha als uneingeschränktes Industriegebiet.</p> <p>Sie Herr Bürgermeister haben in Presse und Bürgerversammlungen die Auswirkungen und die Beeinträchtigungen, die ein solches Industriegebiet mit sich bringt, immer wieder versucht, herunterzuspielen. Glaubt man Ihren Ausführungen, suchen Sie in aller Ruhe diejenigen Betriebe aus, „die zu uns passen“, und das sind eben vornehmlich harmlose Dreischichtbetriebe, die sich Ihrer Meinung nach nur in Industriegebieten ansiedeln dürfen.</p> <p>Wie sie sich vielleicht erinnern, habe ich Ihnen anlässlich der Bürgerversammlung in Wahnbek zwei Fragen hinsichtlich des BBPL 86 gestellt. Zum einen hatte ich gefragt, weshalb Sie hier ohne Not statt eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO ein Industriegebiet nach § 9 ausweisen wollen und zweitens hatte ich Sie gefragt, wie sie denn die Menschen vor den erheblichen zu erwartenden Beeinträchtigungen der Lebensqualität durch den hohen Störgrad der Industrieunternehmen (Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen usw.) schützen wollen.</p> <p>Sie brachten daraufhin das Beispiel mit dem Dreischichtbetrieb und verwiesen darauf, dass Sie schon die richtigen Betriebe auswählen würden. Was die Beeinträchtigungen, angeht, verwiesen Sie auf die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte, die nicht überschritten werden dürften und darauf, dass ja jeder Bürger das Recht habe, bei Gericht zu klagen, wenn er sich beeinträchtigt fühle.</p> <p>Was für eine Antwort.</p> <p>Sie wünschen sich ein Industriegebiet, das weder zwingend erforderlich noch notwendig ist, und die betroffenen Bürger, die mit erheblichen Einschränkungen ihrer Lebensqualität leben müssen, sollen vor Gericht gehen? Ich glaube nicht, dass Sie hier die Interessen der Bürger vertreten. Dies sollte ein Bürgermeister aber tun.</p>	<p>Die Festsetzung eines Gewerbegebietes statt eines Industriegebietes würde nur einen geringen Unterschied ausmachen. Der Eingriff in Natur und Landschaft würde im selben Umfang stattfinden. Lediglich bei den Emissionswerten kommen andere Grenzwerte zum tragen. Das schalltechnische Gutachten z. B. belegt jedoch, dass die Ausweisung eines Industriegebietes an dieser Stelle möglich ist, ohne die in der Umgebung befindlichen schutzwürdigen Nutzungen in unzulässiger Weise zu beeinträchtigen. Ferner ist im Baugenehmigungsverfahren die Immissionsverträglichkeit der Betriebe z. B. hinsichtlich Erschütterungen, Stäube und Gerüche nachzuweisen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Hinzu kommt ein erheblicher merkantiler Wertverlust aller umliegenden Grundstücke bis weit nach Loy und Wahnbek/Ipwege hinein. Gibt es ein Gutachten darüber, wie hoch die Wertminderung für die Anlieger ist?</p> <p>Die ersten Häuser sind ca. 250 m entfernt vom „Industriepark“, Die Bebauung in Loy beginnt in ca. 600 m Abstand und das Neubaugebiet Hohe Brink in Wahnbek/Ipwege ist ca. 950 m entfernt. Eine starke Beeinträchtigung auch in den dicht besiedelten Bauerschaften ist also sehr wahrscheinlich.</p> <p>Ich bin gebürtiger Wilhelmshavener und habe mit ansehen müssen, was Industriepolitik für Auswirkungen auf die Lebensqualität haben kann. Von ehemals 113.000 Einwohnern in den 70er Jahren ist die Einwohnerzahl bereits unter 80.000 gesunken. Einen ebensolchen Exodus wollen Sie doch unserer schönen lebenswerten Gemeinde nicht antun oder?</p> <p>Auch Ihr Argument, Sie würden schon die richtigen Betriebe aussuchen, kann man auf keinen Fall akzeptieren!</p> <p>Richtig ist es sicherlich, die Projektierung eines Autohofes abzulehnen, da einem großen Flächenverbrauch nur verhältnismäßig niedrige Gewerbesteuern gegenüberstehen, absolut falsch jedoch sind Entscheidungen zugunsten der Quarantänestation des Schweinezuchtverbandes oder des größten deutschen Palm-ölblockheizkraftwerkes. Beide Vorhaben scheiterten nicht an dem Willen der Gemeinde, sondern - glücklicher Weise - durch couragiertes Handeln der Bürger und/oder letztendlich durch Rückzieher der Gewerbetreibenden.</p> <p>Vertrauen in eine Auswahl der richtigen Betriebe durch Sie habe ich nicht. Ich befürchte vielmehr, dass letztlich, monetäre bzw. profitorientierte Gründe für die Ansiedlung von Industriebetrieben ausschlaggebend sein würden.</p>	<p>Die Gefahr einer unzumutbaren Verschlechterung der Wohnqualität bei den in der Umgebung befindlichen Nutzungen ist nicht gegeben. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um den Schutzanspruch der benachbarten Wohnnutzungen sicherzustellen. Die Gemeinde geht weiterhin davon aus, dass durch die geplanten Baugebiete keine wesentlichen Wertminderungen für die umliegenden Nutzungen eintreten werden.</p> <p>Ein Anspruch auf Ausgleich allgemeiner Wertminderung besteht nicht. Einen allgemeinen Rechtssatz des Inhalts, dass der einzelne einen Anspruch darauf hat, vor jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden, gibt es nicht. Vielmehr kommt es nur auf die Auswirkungen an, die von dem geplanten Vorhaben faktisch ausgehen. Das Baugesetzbuch (BauGB) eröffnet in diesem Fall keinen gesetzlichen Anspruch auf einen Ausgleich der Vermögensnachteile, die auf staatliche Planung zurückzuführen sind.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen sind für den Abwägungsvorgang nicht relevant.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Im Interesse des Erhalts der Lebensqualität der Bürger in Ipwege, Wahnbek und Loy ist von der geplanten Ansiedlung von Industriebetrieben grundsätzlich Abstand zu nehmen.</p> <p>Dies würde nicht bedeuten, dass der von Ihnen so gern angeführte Dreischichtbetrieb nicht doch angesiedelt werden könnte. Wie von Frau Monika Sager-Gertje in der Bauausschusssitzung vorgetragen, könnte der Bebauungsplan - der ein Gewerbebetrieb nach § 8 vorsieht - für einen solchen Betrieb passend abgeändert werden.</p> <p>Nochmals zurück zum Anfang:</p> <p>Ein Abwägungsprozess scheint in der UWG, der FDP und der CDU nicht stattgefunden zu haben. In dem Beschluss, an dieser Stelle ein Industriegebiet zu schaffen, zeigt sich eine große Ignoranz hinsichtlich der Belange von Natur und Bürgern.</p> <p>Ich fordere Sie auf, unbedingt von der fahrlässigen Schaffung eines Industriegebietes Abstand zu nehmen. Ein normales Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ist völlig ausreichend und würde sicherlich auch eher von den Bürgern/Wählern akzeptiert werden.</p> <p>Bedenken Sie auch unsere Verantwortung für die nächsten Generationen. Auch unsere Kinder und Enkel haben einen Anspruch auf eine intakte Umwelt und ein weiterhin liebenswertes Rastede.</p> <p>Nicht eine falsche Prioritätensetzung auf Grundstücksvermarktung und Gewerbeansiedlung sollte im Vordergrund stehen, sondern eine Politik im Sinne und Interesse der Bürger und deren Lebensqualität.</p>	<p>Die Gemeinde Rastede beabsichtigt südlich der Bundesstraße 211 (B 211) ein weiteres Gebiet für Gewerbe- und Industrieansiedlungen planungsrechtlich abzusichern. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Bereich Wahnbek/Ipwege.</p> <p>Der Standort zeichnet sich durch seine verkehrliche Anbindung im Übergang des Autobahnkreuzes Oldenburg-Nord in die B 211 aus, und es lassen sich aufgrund der natürlichen Gegebenheiten gerade für Unternehmen mit einem Flächenbedarf von mehr als 1 ha entsprechend große Gewerbegrundstücke entwickeln.</p> <p>Die Festsetzung eines Gewerbegebietes statt eines Industriegebietes würde nur einen geringen Unterschied ausmachen. Der Eingriff in Natur und Landschaft würde im selben Umfang stattfinden. Lediglich bei den Emissionswerten kommen andere Grenzwerte zum tragen. Das schalltechnische Gutachten belegt jedoch, dass die Ausweisung eines Industriegebietes an dieser Stelle möglich ist, ohne die in der Umgebung befindlichen schutzwürdigen Nutzungen in unzulässiger Weise zu beeinträchtigen. Ferner ist im Baugenehmigungsverfahren die Immissionsverträglichkeit der Betriebe z. B. hinsichtlich Erschütterungen, Stäube und Gerüche nachzuweisen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	Henning Cordsen Hainbuchenstraße 15 26180 Rastede Email vom 25.05.2008	<p>Ich lehne das Gewerbegebiet AK OL-Nord (B-Plan Nr. 86), das auch als Industriegebiet B 211 bezeichnet wird, ab. Insofern unterstütze ich die Eingabe der IG Unser-Wahnbek-Ipwege.de, an deren postalischem Aufruf ich mich beteiligen werde.</p> <p>Diese IG hat Ihnen, sehr geehrter Herr Decker, im April d. J. in einem offenen Brief ihre Bedenken und Alternativvorschläge vorgetragen. Auch ich hatte mich schon frühzeitig mit einem persönlichen Schreiben an den Bürgermeister und die Fraktionsvorsitzenden im Rat protestierend und konstruktiv an der Diskussion beteiligt. Inhaltlich verweise ich auf meine damaligen Ausführungen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben von Herrn Cordsen vom 26. Februar 2008

4a	Henning Cordsen Hainbuchenstraße 15 26180 Rastede Schreiben vom 26.02.2008	<p>Am 23.02.08 habe ich mit großem Befremden den Artikel in der NWZ über die Pläne meiner Gemeinde Rastede zur Erweiterung gewerblicher Ansiedlungen entlang der B 211 am „Nordkreuz“ gelesen. Ich bitte Sie hiermit, im Rat die Beschlussvorlage abzulehnen. Dies will ich gern im folgenden erläutern.</p> <p>Ich konnte bislang die Ansiedlungspolitik im Gewerbebereich insofern nachvollziehen, als dass es von großer Bedeutung ist, wohnsitznahe Arbeitsplätze zu schaffen. Die jetzt geplante Erweiterung auf industrielle Betriebe mit für unsere Region u.U. andersartigen Emissionen und für die im unmittelbaren Umkreis ansässigen Anwohner stark belastenden Immissionen durch Lärm, Verkehr, Geruch, Rauch etc. ist für mich völlig unverständlich. Rastede rühmte sich bis vor wenigen Jahren noch als „Luftkurort“.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzung eines Gewerbegebietes statt eines Industriegebietes würde nur einen geringen Unterschied ausmachen. Der Eingriff in Natur und Landschaft würde im selben Umfang stattfinden. Lediglich bei den Emissionswerten kommen andere Grenzwerte zum tragen. Das schalltechnische Gutachten z. B belegt jedoch, dass die Ausweisung eines Industriegebietes an dieser Stelle möglich ist, ohne die in der Umgebung befindlichen schutzwürdigen Nutzungen in unzulässiger Weise zu beeinträchtigen. Ferner ist im Baugenehmigungsverfahren die Immissionsverträglichkeit der Betriebe z. B. hinsichtlich Erschütterungen, Stäube und Gerüche nachzuweisen.</p> <p>Der Status Rastedes als Luftkurort wird durch die geplanten gewerblichen Bauflächen nicht beeinträchtigt. Die Bezeichnung Luftkurort gilt lediglich für den Ort Rastede selbst nicht aber für die angrenzenden Ortschaften Wahnbek, Ipwege und Loys</p>
----	--	--	--



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Zudem hat sich die Gemeinde in den vergangenen Jahren leider immer mal wieder zu fragwürdigen Projekten hinreissen lassen: erinnert sei z.B. an die mittlerweile stillgelegte Klinik am Mühlenhof. Das ehemalige Brötje-Gelände in Liethe dümpelt nun mehr oder weniger genutzt vor sich hin. Etwas weiter in Richtung Hahn gibt es in einem vorhandenen Industriegebiet immer noch lediglich einen einzigen Betrieb: BüFa.</p> <p>Eine Kurznotiz im Wirtschaftsteil der NWZ am 22.02 brachte dem aufmerksamen Leser die vor Jahren geplante Ansiedlung einer Erzeugergemeinschaft für Zuchtschweine in Erinnerung. Diese hat nun die Auflösung beschlossen, so stand es dort. Durch den beherzten Einsatz unmittelbar betroffener Ipweger Bewohner wurde dieser Plan seinerzeit zu Fall gebracht und bewahrte uns so vor einer weiteren Investitionsruine.</p> <p>Industrie hat m.E. nichts in unserem schönen Ammerland oder auch in Oldenburg zu suchen. Es ist doch gerade die abwechslungsreiche natürliche Landschaft und die behutsame Besiedlung, die die Attraktivität unserer Region ausmacht. Diese wunderbare Landschaft lässt sich immer nur ein Mal durch Betonauswüchse verunstalten.</p> <p>Selbstverständlich sind die Verlockungen durch die politisch Verantwortlichen groß, eine scheinbar attraktive Verkehrsanbindung in der Gemeinde in klingende Münze – sprich Gewerbesteuerereinnahmen - umzuwandeln. Ich möchte aber vermeiden, dass die traditionell kleingewerbliche Umgebung meines Wohnumfeldes durch eine fragwürdige Industriekultur zersiedelt wird.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen sind für den Abwägungsvorgang nicht relevant.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht hat die Gemeinde Rastede mehr als nur die Aufgaben Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung und (Nah-)Erholungsfunktionen zu übernehmen.</p> <p>Das Landesraumordnungsprogramm legt die Gemeinde Rastede als Mittelzentrum fest. Sie soll zusammen mit den weiteren Mittelzentren Westerstede und Bad Zwischenahn im Landkreis Ammerland die Bevölkerung ihres Einzugsbereichs mit zentralen Einrichtungen und Gütern für den allgemeinen täglichen Grundbedarf und für den gehobenen Bedarf versorgen und bilden außerdem Schwerpunkte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 (RROP) weist der Gemeinde Rastede als Schwerpunktaufgaben sowohl die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten als auch von Arbeitsstätten zu.</p> <p>Zurzeit verfügt die Gemeinde nicht über ausreichende gewerblich-industrielle Bauflächen. Der Standort am Autobahnkreuz Oldenburg-Nord hat sich in den letzten Jahren wegen seiner Lagegunst und Erschließungsqualität als Gewerbestandort positiv entwickelt. Diese Entwicklung soll mit dem Industriegebiet südlich der B 211 fortgesetzt werden, ohne die Entwicklungsmöglichkeiten des Ortes Wahnbek als Wohnstandort einzuschränken. Mit der Konzentration von gewerblichen Bauflächen im Bereich des Autobahnkreuzes Oldenburg-Nord werden andere für die Erholungs- und Wohnnutzung besser geeignete Bereiche weniger belastet.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Mein Vorschlag: Suchen Sie den Kontakt zu innovativen Forschungseinrichtungen an unserer nahen Universität oder in deren Umfeld. Diese sorgen in letzter Zeit für einen steigenden Bekanntheitsgrad Oldenburgs. Oder investieren Sie bevorzugt in einen behutsamen Tourismus. Konzepte, die sich an den Bedürfnissen der Industrie ausrichten, sind dagegen Konzepte von gestern.</p> <p>Bitte nehmen Sie diesen Brief als Meinung eines Bürgers Ihrer Gemeinde entgegen. Ich bilde mir dabei ein, im Namen vieler Gleichgesinnter zu sprechen, die sich nicht auf diese Art und Weise an ihre Volksvertreter wenden.</p>	<p>Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird, neben ihren zentralörtlichen Funktionen, auch die Erholungsfunktionen und Freizeitnutzungen weiter fördern.</p> <p>Die Gemeinde Rastede misst dem Bereich aufgrund der verkehrs- und gewerbebedingten Vorbelastungen und der Entfernung zur nächsten Siedlung allenfalls eine nachrangige Bedeutung für die Erholung bei. In sofern stellt die Planung keinen Widerspruch dar.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
5	Gerd Wiese Hillerswegs 71 26180 Rastede Reinhard Hagen Butjadinger Straße 165 26180 Rastede Uwe Bonnke Butjadinger Straße 163 26180 Rastede 23.05.2008	<p>Wir erheben Einspruch gegen das von der Gemeinde geplante Industriegebiet am Autobahnkreuz Nord.</p> <p>Bereits mit unserem Schreiben vom 23.01.2000 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 (Gewerbegebiet Ipwege, B 211 / Schafjückenweg) hatten wir das unserer Meinung nach un-differenzierte Auswahlverfahren und den instinktlosen Umgang der Gemeinden mit der Natur zum Anlass genommen, unsere Bedenken gegen dieses Vorhaben zum Ausdruck zu bringen.</p> <p>Weder haben wir damit einen Aufschub bewirken können, noch sind Sie auf unsere schadensbegrenzenden Vorschläge eingegangen!</p> <p>Bezogen auf die Verkehrsanbindung musste die Gemeinde sehr schnell nachlegen, weil der Verkehr in und aus dem Gewerbegebiet, wie mit unseren Bedenken vorgetragen, nicht ohne erhebliche Behinderung fließen konnte.</p> <p>Bezogen auf den Zustand des zwischenzeitlich umbenannten Sandweges – jetzt Hillersweg – haben sich unsere schlimmsten Befürchtungen bereits mehr als erfüllt.</p> <p>Im Winter ist der Weg eine Matschpiste mit knietiefen Löchern. Der von der Gemeinde immer wieder aufgebrauchte Sand fließt mit dem Regen in die Gräben ab. Der Weg wird, weil unbefestigt, durch die Dauerbelastung ständig breiter und regelrecht in die Gräben gedrückt. Die Randbefestigung der Gräben wird von der Gemeinde mutwillig weggeschoben, womit noch mehr Substanz des Weges abrutscht.</p> <p>Im Sommer zieht jedes durchfahrende Fahrzeug, je nach Windrichtung und Geschwindigkeit, eine riesige Staubfahne hinter sich her, die für jedes ungeschützte Lebewesen einen akuten Angriff auf Augen und Atemwege bedeutet.</p> <p>Bezogen auf die Begrünung des Gewerbegebietes an der Ostseite hatte uns die Gemeinde mit Schreiben vom 20.04.2000, eine zeitnahe Bepflanzung mit zweireihigem, ortsüblichen Baumbestand zugesichert, worauf wir heute noch warten.</p>	<p>Die nebenstehenden Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 66 bzw. anderen gemeindlichen Planungen sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.</p> <p>Die nebenstehenden Aussagen sind für den Abwägungsvorgang nicht relevant.</p> <p>Der Zustand des Hillers Weg wird seitens der Gemeinde außerhalb dieses Verfahrens geprüft.</p> <p>Die nebenstehenden Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 66 sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Jetzt formulieren wir unsere Bedenken erneut!!!</p> <ol style="list-style-type: none">1. Wir erheben Einspruch gegen die Abholzung von 10 Hektar Wald zur Errichtung eines Industriegebietes, weil das in der heutigen Zeit als besonders dreister Angriff auf die Natur gesehen werden muss.2. Wir erheben Einspruch gegen ein Industriegebiet gerade an dieser Stelle, weil wir überzeugt sind, dass sich an anderer autobahnnahe Stelle reichlich Areal zu günstigeren Bedingungen erwerben ließe, ohne dass Natur, Wald und Wallhecken in Mitleidenschaft gezogen werden.3. Wir erheben Einspruch gegen die Ansiedlung von Industrie, weil der ohnehin schon erheblich zugenommene Verkehr von PKW, Kleintransportern (Kurierdienste) und in letzter Zeit immer mehr LKW (trotz Verbotsschildern) von dem unbefestigten Hillersweg nicht mehr verkraftet werden kann. Wir befürchten, dass mit einem Ausbau des nordwestlichen Teils des Weges der Durchgangsverkehr noch weiter zunimmt.4. Wir erheben Einspruch gegen die im Zuge Ihrer Planung völlige Entfernung der waldseitigen Wallhecken mit ihren über 100 kapitalen Bäumen, weil es dafür keinerlei vernünftige Begründung gibt und Ihr Argument, dass große Teile der Wallhecke wegen des Gasleitungsbaus der EWE nicht erhalten werden können, wie Sie genau wissen, nicht zutrifft, da die Planung der EWE mit einer Pressbohrung unter dem gesamten Areal hindurch geht.	<p>Die im Plangebiet liegende Waldfläche hat im Hinblick auf die Waldfunktionen laut Forstamt nur eine durchschnittliche Bedeutung. Um den Verlust von 10,58 ha Wald auszugleichen, werden außerhalb des Plangebietes Waldentwicklungsmaßnahmen auf ca. 17,14 ha umgesetzt, so dass sich der Waldanteil im Gemeindegebiet um ca. 0,36 ha erhöht. Der Eingriff wird damit ausreichend kompensiert.</p> <p>Mit der Planung reagiert die Gemeinde auf eine nicht vorhandene Verkaufsbereitschaft für eine im Gemeindeentwicklungskonzept 2000+ vorgesehene Entwicklungsflächen im Bereich des Dreiecks zwischen Oldenburger Straße und Braker Chaussee. Da an dieser Stelle jedoch bisher keine Flächenverfügbarkeit gegeben ist, hat sich die Gemeinde entschlossen, stattdessen mit dem Plangebiet eine Fläche zu entwickeln, die ebenfalls den herausgestellten Vorzug eines direkten Autobahnanschlusses aufweist.</p> <p>Die Gemeinde wird die zukünftige Verkehrsentwicklung im Hillersweg beobachten. Sollten nach der Ansiedlung von Betrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 im Bereich des Hillersweg unzumutbare Verkehrsbelastung auftreten, wird die Gemeinde über mögliche verkehrslenkenden Maßnahmen entscheiden.</p> <p>Nach Konkretisierung der Planfeststellungsunterlagen und eingehender Prüfung hat sich herausgestellt, dass die Wallhecke durch die geplante Erdgasleitung nicht in Anspruch genommen werden muss.</p> <p>Unabhängig davon hat die Gemeinde entschieden, die im Gebiet befindliche Wallhecke ab der ins Plangebiet führenden Planstraße, einschließlich eines Wallheckenschutzstreifens, im Bebauungsplan festzusetzen. Die Wallhecke und der Schutzstreifen dürfen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 nur zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke vom Hillers Weg für die Anlage einer Grundstückszu-/abfahrt je Baugrundstück unterbrochen werden. Damit kommt die Gemeinde einerseits den Anregungen der Bürger nach. Andererseits erfüllt sie die rechtlichen Anforderungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>5. Wir erheben Einspruch gegen die Ansiedlung von Industriegebieten an dieser Stelle, weil wir befürchten, dass die Gemeinde trotz gegenteiliger Beteuerungen die Grundstücke nach profitgesteuerten Gründen vergibt und die Tatsache, dass der Bewerber Lärm, Gestank oder andere Unannehmlichkeiten verbreitet, von einem gewissen Zeitpunkt an keine Rolle mehr spielt.</p> <p>Beispiel: den Schweinezuchtverband jedenfalls hätte die Gemeinde den Bürgern bedenkenlos zugemutet.</p> <p>6. Wir erheben Einspruch gegen die Ansiedlung eines Industriegebietes an dieser Stelle, weil Ihr Vorhaben als unzumutbare Verschlechterung unserer Wohnqualität und als Attacke auf den Immobilienwert sämtlicher Anwohner angesehen werden muss.</p> <p>Sollten all unsere Bedenken, wie schon im Jahr 2000, von der Gemeinde nicht berücksichtigt werden, fordern wir zur Schadensbegrenzung:</p>	<p>Bei dem Bebauungsplan Nr. 86 handelt es sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan, der im Gegensatz zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht auf die planungsrechtliche Absicherung eines bestimmten Vorhabens abstellt, sondern die in den textlichen Festsetzungen i.V.m. der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan emissionswirksame Maßnahmen in Form von flächenbezogenen Schallleistungspegeln fest. Über die beiden Festsetzungen wird die Gemeinde zukünftig die Ansiedlung der Unternehmen im Bereich des Bebauungsplanes steuern. Ferner ist im Baugenehmigungsverfahren die Immissionsverträglichkeit der Betriebe z. B. hinsichtlich Erschütterungen, Stäube und Gerüche nachzuweisen.</p> <p>Die Gefahr einer unzumutbaren Verschlechterung der Wohnqualität bei den in der Umgebung befindlichen Nutzungen ist nicht gegeben. Die ersten Häuser sind ca. 250 m entfernt vom Plangebiet entfernt, Die Bebauung in Loy beginnt in ca. 600 m Abstand und das Neubaugebiet Hohe Brink in Wahnbek/Ipwege ist ca. 950 m entfernt Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um den Schutzanspruch der benachbarten Wohnnutzungen sicherzustellen. Die Gemeinde geht weiterhin davon aus, dass durch die geplanten Baugebiete keine wesentlichen Wertminderungen für die umliegenden Nutzungen eintreten werden.</p> <p>Ein Anspruch auf Ausgleich allgemeiner Wertminderung besteht nicht. Einen allgemeinen Rechtssatz des Inhalts, dass der einzelne einen Anspruch darauf hat, vor jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden, gibt es nicht. Vielmehr kommt es nur auf die Auswirkungen an, die von dem geplanten Vorhaben faktisch ausgehen. Das Baugesetzbuch (BauGB) eröffnet in diesem Fall keinen gesetzlichen Anspruch auf einen Ausgleich der Vermögensnachteile, die auf staatliche Planung zurückzuführen sind.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<ol style="list-style-type: none">1. Sperrung (Teilspernung) des Hillersweges für den Durchgangsverkehr, weil der Verkehr sehr wohl mit der Gewerbe- und Industrieansiedlung in Verbindung steht, und zu jedem stärker frequentierten Bebauungsgebietes natürlich eine vernünftige Verkehrsplanung gehört.2. Einbettung der Industriebauten in ortsüblicher Begrünung, weil Ihr Argument, dass die Betriebe gesehen werden wollen, weder auf das Gewerbegebiet am Schafjückenweg – dort liegt zum Glück der landeseigene Waldstreifen zwischen B 211 und Gewerbegebiet – noch auf die Betriebe, die sich in zweiter Reihe des geplanten Industrieparks ansiedeln, zutrifft.3. Erhalt sämtlicher Laub- und Nadelbäume, die älter als 30 Jahre sind bzw. mehr als einen Meter Umfang haben.	<p>Die verkehrliche Erschließung der Baugebiete wird über die B 211 erfolgen. Zur Überprüfung, inwieweit die geplante Anbindung des Bebauungsplans Nr. 86 realisierbar ist, wurde von dem Ingenieurbüro IST Dr. Schwerdhelm & Tjardes GbR ein Verkehrsgutachten erarbeitet.</p> <p>Der derzeit als Sandweg ausgestaltete Hillers Weg soll, nach gegenwärtigem Stand der Planung, ab dem Abzweig in das geplante Industriegebiet nicht ausgebaut werden, um keine Schleichverkehre zwischen der B 211 und der Butjadinger Straße zu fördern. Er behält weiterhin die Funktion eines Wirtschafts- sowie eines Erschließungsweges für die vorhandene Bebauung.</p> <p>Die Gemeinde wird die zukünftige Verkehrsentwicklung im Hillers Weg beobachten. Sollten nach der Ansiedlung von Betrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.86, im Bereich des Hillers Weg unzumutbare Verkehrsbelastung auftreten, wird die Gemeinde über mögliche verkehrslenkenden Maßnahmen entscheiden.</p> <p>Eine Eingrünung des geplanten Industriegebiets bleibt östlich des Geltungsbereichs mit einer baumumstandenen Teichfläche erhalten. An der B 211 sind eine teilweise mehrreihige Baumreihe und eine kleine Teichfläche vorhanden. Letzteres wird als ein gemäß § 28a NNatG geschütztes Biotop samt Gehölzbestand im Bebauungsplan entsprechend gesichert. Im Süden des Plangebietes ist eine Eingrünung nicht sinnvoll, da zum Teil Waldflächen angrenzen bzw. die Erschließungsplanung hier langfristig eine Erweiterung der Baugebiete ermöglicht. Die Gemeinde hat beschlossen zur Eingrünung der westlichen Seite, die im Gebiet befindliche Wallhecken ab der ins Plangebiet führenden Planstraße zu erhalten und einschließlich eines Wallheckenschutzstreifens im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.</p> <p>Mit der Entwicklung dieses Gebiets soll auf die anhaltende Nachfrage nach Gewerbegrundstücken mit einer Größe von mehr als 1 ha reagiert werden. Der Erhalt sämtlicher Laub- und Nadelbäume, die älter als 30 Jahre sind bzw. mehr als einen Meter Umfang haben, würde der geplanten Ausweisung eines Industriegebietes insgesamt entgegenstehen.</p> <p>Die Gemeinde hat sich jedoch entschlossen die im Gebiet befindliche Wallhecken ab der ins Plangebiet führenden Planstraße zu erhalten und einschließlich eines Wallheckenschutzstreifens im Bebauungsplan festzusetzen.</p>
6	Hans-Gerd und Regina Rode	Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren,	Die Gemeinde Rastede beabsichtigt südlich der Bundesstraße 211 (B 211) ein weiteres Gebiet für Gewerbe- und Industrieansiedlungen planungsrechtlich abzusichern. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 ist die anhaltend



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Denkmalsweg 8 26180 Rastede 27.05.2008	<p>Ihre Pläne, an der B 211 in Ipwege ein weiteres Industriegebiet zu errichten und dafür die gesamte Flora und Fauna zu vernichten, lehne ich entschieden ab.</p> <p>Für Einheimische wie Besucher besteht halb Rastede mittlerweile aus Gewerbegebiete. Damit sollte nun endlich Schluss sein, zumal nur ein geringer Teil der Rasteder erwerbstätigen Bevölkerung hier eine Arbeitsstätte findet. Es fehlt also jegliche Legitimation, für dieses Projekt 100.000 qm gewachsenen Wald zu opfern.</p> <p>Fördern Sie statt Lärm, Gestank und gesundheitsgefährdenden Emissionen besser Rastedes Zukunft als Luftkur- und Erholungsort! Dieses Privileg wird durch die fortschreitende Bebauung ohnehin immer mehr zur Farce. Nicht nur die Bürger Wahnbeks, Ipweges und auch Loys werden es Ihnen danken, sondern auch die, denen wir diese Welt hinterlassen!</p>	<p>hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Bereich Wahnbek/Ipwege.</p> <p>Der Standort zeichnet sich durch seine verkehrliche Anbindung im Übergang des Autobahnkreuzes Oldenburg-Nord in die B 211 aus, und es lassen sich aufgrund der natürlichen Gegebenheiten gerade für Unternehmen mit einem Flächenbedarf von mehr als 1 ha entsprechend große Gewerbegrundstücke entwickeln.</p> <p>Das in der Nachbarschaft befindliche Gewerbegebiet Schafjückenweg ist mittlerweile erschlossen und vollständig an Gewerbebetriebe vergeben. Potenzielle Erweiterungsflächen südlich der B 211 entlang der Tannenkrugstraße lassen kaum die Entwicklung entsprechender Grundstücksgrößen zu. Bisher im Gemeindeentwicklungskonzept vorgesehene Gewerbeflächen nördlich der B 211 – im Dreieck zwischen Oldenburger Straße und Braker Chaussee – können aufgrund einer derzeit nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit für die Weiterentwicklung dieses Gewerbebestands nicht genutzt werden. Das Plangebiet wird somit als Ersatz für diese Fläche als Industriegebiet planungsrechtlich entwickelt.</p> <p>Die Gemeinde Rastede misst dem Bereich aufgrund der verkehrs- und gewerbebedingten Vorbelastungen und der Entfernung zur nächsten Siedlung zudem eine nachrangige Bedeutung für die Erholung bei. Mit der Konzentration von gewerblichen Bauflächen im Bereich des Autobahnkreuzes Oldenburg-Nord werden andere für die Erholungs- und Wohnnutzung besser geeignete Bereiche weniger belastet.</p> <p>Der Status Rastedes als Luftkurort wird durch die geplanten gewerblichen Bauflächen nicht beeinträchtigt. Die Bezeichnung Luftkurort gilt lediglich für den Ort Rastede selbst nicht aber für die angrenzenden Ortschaften Wahnbek, Ipwege und Loys.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
7	Manfred Meins Butjadinger Straße 117 26180 Rastede 29.05.2008	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bat mit meinem Schreiben vom 20.11.07 um Berücksichtigung diverser Bedenken und Anregungen.</p> <p>Mit Ihrem Schreiben 15.04.08, AZ3-11/Ze/Ke haben Sie erwartungsgemäß meine Bedenken und Anregungen sämtlich mit den mit den fadenscheinigsten Argumenten vom Tisch gefegt, wogegen ich hiermit Einspruch einlege und meinen Brief vom 20.11.08 erneut zur Abwägung vorlege. Siehe Anlage.</p> <p>Was den Erhalt der Wallhecke entlang des Hillerswegs angeht, versteigen Sie sich unter Punkt a) zu der Behauptung, dass die Wallhecke von der EWE „zum Teil durch eine geplante Erdgasleitung in Anspruch genommen wird“ und dass der „verbleibende Abschnitt... sich in einer isolierten Lage befinden“ würde und kommen zu dem Beschluss, vom Erhalt der Wallhecke gänzlich abzusehen.</p> <p>Diese Aussage entspricht nicht der Wahrheit, da die EWE die Wallhecke mit keinem einzigen Meter in Anspruch nehmen wird, wie Ihnen seit Monaten bekannt sein muss. Wie Sie wissen, wird die EWE die Gasleitung in einer Tiefe von bis zu 24 Metern unter der Wallhecke und der Straßenkreuzung horizontal hindurchpressen, ansonsten verläuft die Trasse direkt unterm Hillersweg.</p> <p>Es ist schon erschütternd mit ansehen zu müssen, dass Ihnen kein Argument zu dürftig ist, um das völlig überflüssige Vernichten dieser schönen Wallhecke zu erreichen.</p>	<p>Nach Konkretisierung der Planfeststellungsunterlagen und eingehender Prüfung hat sich herausgestellt, dass die Wallhecke durch die geplante Erdgasleitung nicht in Anspruch genommen werden muss.</p> <p>Unabhängig davon hat die Gemeinde entschieden, dass die im Gebiet befindliche Wallhecke ab der ins Plangebiet führenden Planstraße, einschließlich eines Wallheckenschutzstreifens, im Bebauungsplan festzusetzen. Die Wallhecke und der Schutzstreifen dürfen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 nur zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke vom Hillers Weg für die Anlage einer Grundstückszu-/abfahrt je Baugrundstück unterbrochen werden. Damit kommt die Gemeinde einerseits den Anregungen der Bürger nach. Andererseits erfüllt sie die rechtlichen Anforderungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	---	---------------	---

Stellungnahme von Herrn Meins im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

7a	Manfred Meins Butjadinger Straße 117 26180 Rastede 20.11.2007	<p><i>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bitte ich um Berücksichtigung folgender Bedenken und Anregungen: Da das zukünftige Industriegebiet von der B 211 aus um bis zu 5 m ansteigt, darf es nicht wie auf einem Präsentierteller liegen, sondern ist m. E. unbedingt in die Landschaft einzubinden. Und das kann im Westen der vorhandenen Waldrand am besten übernehmen. Im nichtüberbaubaren Streifen entlang der B 211 sollte der vorhandene Bewuchs mindestens in einer Breite von 5-10 m erhalten bleiben und durch standortgerechte Laubgehölze ergänzt werden. Es ist überhaupt nicht einzusehen, dass der gesamte Wald von 10 ha Größe (das gilt auch für die Wallhecke am Hillersweg) von vornherein platt gemacht werden soll. Der (viel zu bescheidenen) Forderung der SPD, an der B 211 wenigstens eine Baumreihe als Sichtschutz stehen zu lassen, begegnet der Planer (siehe NWZ vom 3. Oktober 2006, Seite 33: "Rastede siedelt neue Betriebe an") damit, dass nur einige (!) Bäume an der Straße erhalten bleiben, weil die "Betriebe möchten, dass sie gesehen werden". Letzteres ist zum Teil verständlich, wenn man Unternehmen (an) Unternehmen denkt, die an den Endverbraucher verkaufen/liefern. Das ist z.B. bei den bisher angesiedelten Unternehmen wie Noveda, Vierol und Witte nicht der Fall.</i></p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Es ist davon auszugehen, dass nicht nur Unternehmen mit Kundenverkehr auf eine Repräsentation an einer Hauptverkehrsstraße wie der B 211 Wert legen und somit die Attraktivität eines modernen Industrie- und Gewerbestandortes auch von der Möglichkeit abhängt, als Unternehmen von außen wahrgenommen zu werden. Dieses trifft nicht nur für das einzelne Unternehmen zu, sondern auch für den gesamten Standort. So ist davon auszugehen, dass gerade in der Anfangszeit die Präsentation erster Ansiedlungen sich positiv auf die weitere Vermarktung des Standortes auswirken wird. Eine Eingrünung des geplanten Industriegebiets bleibt östlich des Geltungsbereichs mit einer baumumstandenen Teichfläche erhalten. An der B 211 sind eine teilweise mehrreihige Baumreihe und eine kleine Teichfläche vorhanden. Letztere wird als ein gemäß § 28a NNatG geschütztes Biotop samt Gehölzbestand im Bebauungsplan entsprechend gesichert. Von einem Erhalt der Wallhecke wird abgesehen, da diese für die Herstellung der Erschließungsanlagen sowie zum Teil durch eine geplante Erdgasleitung der EWE in Anspruch genommen wird. Der verbleibende Abschnitt entlang der Hillers Wegs würde sich dann in einer isolierten Lage befinden. Zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen sind im Sinne der Wirtschaftsförderung an diesem Standort nicht vorgesehen. Die Gemeinde räumt der Erweiterung eines autobahnnahen Industriegebietes an einem Standort mit entsprechend bestehenden Vorbelastungen den Vorrang gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft ein.</p>
----	--	---	--



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Zu befürchten ist, dass – wie in den bisherigen Gewerbegebieten (z.B. Klinkerstraße, Brombeerweg u. a.) – auch hier Gebäude entstehen werden, die architektonischen und ästhetischen Ansprüchen kaum gerecht werden können.</p> <p>Wellblechhallen, die sich nur durch ihre Farbe (hier: blau, grün, türkis) unterscheiden, müssen nicht auf Kilometerentfernungen zu erkennen sein. Zu fragen ist, ob der vermeintliche Wunsch der Gewerbetreibenden, gesehen zu werden, das totale Plattmachen jeglicher Flora und Fauna rechtfertigen darf, und ob er den Wünschen von Bevölkerung nicht total entgegensteht. Und die Bevölkerung erkennt schon jetzt, dass hier wiederum ein großes Stück Heimat verloren geht.</p> <p>Für immer mehr Unternehmen ist es heute wichtig, und damit werben sie auch gern, im Einklang mit Natur und Umwelt zu bauen und zu wirtschaften.</p> <p>Bevor die Gemeinde dort den Wald in ein "Planum" umwandelt, sollte daher abgewartet werden, welche Investoren ansiedeln wollen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Mit dem Verzicht auf die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen und sonstiger Gestaltungsauflagen wird dem Ziel der Wirtschaftsförderung Rechnung getragen. Dadurch wird u.a. auch eine größere Flexibilität bei der Nutzung der Grundstücke gewährleistet und die Bandbreite möglicher Betriebsansiedlung erhöht.</p> <p>Da die Gemeinde die Flächen eigenhändig vergibt und dieses nicht über Investoren erfolgt, besteht eine größtmögliche Einflussnahme auf die Art der hier durch den Bebauungsplan zulässigen Betriebsansiedlungen.</p> <p>Die Regelung der Grundstücksvergabe ist jedoch nicht Aufgabe eines Bebauungsplans. Ein Steuerung der Grundstücksvergabe ist durch die Auswahl der Käufer seitens der Gemeinde möglich.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	---	---------------	---

Sammeleinwendungen

8	Sammeleinwendungen (Postkarten-Aktion) Mai 2008 113 Stellungnahmen	<p>Kein neues Industriegebiet in Ipwege!</p> <p>Änderungen des Flächennutzungsplan und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 "Industriegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord"</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Ihre Pläne, an der B 211 in Ipwege ein weiteres Industriegebiet zu errichten und dafür die gesamte Flora und Fauna zu vernichten, lehne ich entschieden ab!</p> <p>Für Einheimische wie Besucher besteht halb Rastede mittlerweile aus Gewerbegebiete. Damit sollte nun endlich Schluss sein, zumal nur ein geringer Teil der Rasteder erwerbstätigen Bevölkerung hier eine Arbeitsstätte findet. Es fehlt also jegliche Legitimation, für dieses Projekt 100.000 qm gewachsenen Wald zu opfern.</p> <p>Fördern Sie statt Lärm, Gestank und gesundheitsgefährdenden Emissionen besser Rastedes Zukunft als Luftkur- und Erholungsort! Dieses Privileg wird durch die fortschreitende Bebauung ohnehin immer mehr zur Farce. Nicht nur die Bürger Wahnbeks, Ipweges und auch Loys werden es Ihnen danken, sondern auch die, denen wir diese Welt hinterlassen!</p>	<p>Die Gemeinde Rastede beabsichtigt südlich der Bundesstraße 211 (B 211) ein weiteres Gebiet für Gewerbe- und Industrieansiedlungen planungsrechtlich abzusichern. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Bereich Wahnbek/Ipwege.</p> <p>Der Standort zeichnet sich durch seine verkehrliche Anbindung im Übergang des Autobahnkreuzes Oldenburg-Nord in die B 211 aus, und es lassen sich aufgrund der natürlichen Gegebenheiten gerade für Unternehmen mit einem Flächenbedarf von mehr als 1 ha entsprechend große Gewerbegrundstücke entwickeln.</p> <p>Das in der Nachbarschaft befindliche Gewerbegebiet Schafjückenweg ist mittlerweile erschlossen und vollständig an Gewerbebetriebe vergeben. Potenzielle Erweiterungsflächen südlich der B 211 entlang der Tannenkrugstraße lassen kaum die Entwicklung entsprechender Grundstücksgrößen zu. Bisher im Gemeindeentwicklungskonzept vorgesehene Gewerbeflächen nördlich der B 211 – im Dreieck zwischen Oldenburger Straße und Braker Chaussee – können aufgrund einer derzeit nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit für die Weiterentwicklung dieses Gewerbebestands nicht genutzt werden. Das Plangebiet wird somit als Ersatz für diese Fläche als Industriegebiet planungsrechtlich entwickelt.</p> <p>Die Gemeinde Rastede misst dem Bereich aufgrund der verkehrs- und gewerbebedingten Vorbelastungen und der Entfernung zur nächsten Siedlung zudem eine nachrangige Bedeutung für die Erholung bei. Mit der Konzentration von gewerblichen Bauflächen im Bereich des Autobahnkreuzes Oldenburg-Nord werden andere für die Erholungs- und Wohnnutzung besser geeignete Bereiche weniger belastet.</p> <p>Die Festsetzung eines Gewerbegebietes statt eines Industriegebietes würde nur einen geringen Unterschied ausmachen. Der Eingriff in Natur und Landschaft würde im selben Umfang stattfinden. Lediglich bei den Emissionswerten kommen</p>
---	--	--	---



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
			andere Grenzwerte zum tragen. Das schalltechnische Gutachten z. B belegt jedoch, dass die Ausweisung eines Industriegebietes an dieser Stelle möglich ist, ohne die in der Umgebung befindlichen schutzwürdigen Nutzungen in unzulässiger Weise zu beeinträchtigen. Ferner ist im Baugenehmigungsverfahren die Immissionsverträglichkeit der Betriebe z. B. hinsichtlich Erschütterungen, Stäube und Gerüche nachzuweisen.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
8a	Simone und Jürgen Frenzel Hans-Hoffhenke-Ring 45 26180 Rastede	<p>Kein neues Industriegebiet in Ipwege!</p> <p>Änderungen des Flächennutzungsplan und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 "Industriegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord"</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Ihre Pläne, an der B 211 in Ipwege ein weiteres Industriegebiet zu errichten und dafür die gesamte Flora und Fauna zu vernichten, lehne ich entschieden ab!</p> <p>Für Einheimische wie Besucher besteht halb Rastede mittlerweile aus Gewerbegebiete. Damit sollte nun endlich Schluss sein, zumal nur ein geringer Teil der Rasteder erwerbstätigen Bevölkerung hier eine Arbeitsstätte findet. Es fehlt also jegliche Legitimation, für dieses Projekt 100.000 qm gewachsenen Wald zu opfern.</p> <p>Fördern Sie statt Lärm, Gestank und gesundheitsgefährdenden Emissionen besser Rastedes Zukunft als Luftkur- und Erholungsort! Dieses Privileg wird durch die fortschreitende Bebauung ohnehin immer mehr zur Farce. Nicht nur die Bürger Wahnbeks, Ipweges und auch Loys werden es Ihnen danken, sondern auch die, denen wir diese Welt hinterlassen!</p>	<p>Die Gemeinde Rastede beabsichtigt südlich der Bundesstraße 211 (B 211) ein weiteres Gebiet für Gewerbe- und Industrieansiedlungen planungsrechtlich abzusichern. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Bereich Wahnbek/Ipwege.</p> <p>Der Standort zeichnet sich durch seine verkehrliche Anbindung im Übergang des Autobahnkreuzes Oldenburg-Nord in die B 211 aus, und es lassen sich aufgrund der natürlichen Gegebenheiten gerade für Unternehmen mit einem Flächenbedarf von mehr als 1 ha entsprechend große Gewerbegrundstücke entwickeln.</p> <p>Das in der Nachbarschaft befindliche Gewerbegebiet Schafjückenweg ist mittlerweile erschlossen und vollständig an Gewerbebetriebe vergeben. Potenzielle Erweiterungsflächen südlich der B 211 entlang der Tannenkrugstraße lassen kaum die Entwicklung entsprechender Grundstücksgrößen zu. Bisher im Gemeindeentwicklungskonzept vorgesehene Gewerbeflächen nördlich der B 211 – im Dreieck zwischen Oldenburger Straße und Braker Chaussee – können aufgrund einer derzeit nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit für die Weiterentwicklung dieses Gewerbebestands nicht genutzt werden. Das Plangebiet wird somit als Ersatz für diese Fläche als Industriegebiet planungsrechtlich entwickelt.</p> <p>Die Gemeinde Rastede misst dem Bereich aufgrund der verkehrs- und gewerbebedingten Vorbelastungen und der Entfernung zur nächsten Siedlung zudem eine nachrangige Bedeutung für die Erholung bei. Mit der Konzentration von gewerblichen Bauflächen im Bereich des Autobahnkreuzes Oldenburg-Nord werden andere für die Erholungs- und Wohnnutzung besser geeignete Bereiche weniger belastet.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Auch die Obstwiese am Hans-Hoffhenke-Ring ist dieser Politik schon zum Opfer gefallen.	<p>Die Festsetzung eines Gewerbegebietes statt eines Industriegebietes würde nur einen geringen Unterschied ausmachen. Der Eingriff in Natur und Landschaft würde im selben Umfang stattfinden. Lediglich bei den Emissionswerten kommen andere Grenzwerte zum tragen. Das schalltechnische Gutachten z. B belegt jedoch, dass die Ausweisung eines Industriegebietes an dieser Stelle möglich ist, ohne die in der Umgebung befindlichen schutzwürdigen Nutzungen in unzulässiger Weise zu beeinträchtigen. Ferner ist im Baugenehmigungsverfahren die Immissionsverträglichkeit der Betriebe z. B. hinsichtlich Erschütterungen, Stäube und Gerüche nachzuweisen.</p> <p>Der Hinweis auf die Obstwiese am Hans-Hoffhenke-Ring sind nicht abwägungsrelevant.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
8b	Doris und Peter Frenzel Am Sportplatz 37 B 26180 Wahnbek	<p>Kein neues Industriegebiet in Ipwege!</p> <p>Änderungen des Flächennutzungsplan und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 "Industriegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord"</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Ihre Pläne, an der B 211 in Ipwege ein weiteres Industriegebiet zu errichten und dafür die gesamte Flora und Fauna zu vernichten, lehne ich entschieden ab!</p> <p>Für Einheimische wie Besucher besteht halb Rastede mittlerweile aus Gewerbegebiete. Damit sollte nun endlich Schluss sein, zumal nur ein geringer Teil der Rasteder erwerbstätigen Bevölkerung hier eine Arbeitsstätte findet. Es fehlt also jegliche Legitimation, für dieses Projekt 100.000 qm gewachsenen Wald zu opfern.</p> <p>Fördern Sie statt Lärm, Gestank und gesundheitsgefährdenden Emissionen besser Rastedes Zukunft als Luftkur- und Erholungsort! Dieses Privileg wird durch die fortschreitende Bebauung ohnehin immer mehr zur Farce. Nicht nur die Bürger Wahnbecks, Ipweges und auch Loys werden es Ihnen danken, sondern auch die, denen wir diese Welt hinterlassen!</p>	<p>Die Gemeinde Rastede beabsichtigt südlich der Bundesstraße 211 (B 211) ein weiteres Gebiet für Gewerbe- und Industrieansiedlungen planungsrechtlich abzusichern. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Bereich Wahnbek/Ipwege.</p> <p>Der Standort zeichnet sich durch seine verkehrliche Anbindung im Übergang des Autobahnkreuzes Oldenburg-Nord in die B 211 aus, und es lassen sich aufgrund der natürlichen Gegebenheiten gerade für Unternehmen mit einem Flächenbedarf von mehr als 1 ha entsprechend große Gewerbegrundstücke entwickeln.</p> <p>Das in der Nachbarschaft befindliche Gewerbegebiet Schafjückenweg ist mittlerweile erschlossen und vollständig an Gewerbebetriebe vergeben. Potenzielle Erweiterungsflächen südlich der B 211 entlang der Tannenkrugstraße lassen kaum die Entwicklung entsprechender Grundstücksgrößen zu. Bisher im Gemeindeentwicklungskonzept vorgesehene Gewerbeflächen nördlich der B 211 – im Dreieck zwischen Oldenburger Straße und Braker Chaussee – können aufgrund einer derzeit nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit für die Weiterentwicklung dieses Gewerbebestands nicht genutzt werden. Das Plangebiet wird somit als Ersatz für diese Fläche als Industriegebiet planungsrechtlich entwickelt.</p> <p>Die Gemeinde Rastede misst dem Bereich aufgrund der verkehrs- und gewerbebedingten Vorbelastungen und der Entfernung zur nächsten Siedlung zudem eine nachrangige Bedeutung für die Erholung bei. Mit der Konzentration von gewerblichen Bauflächen im Bereich des Autobahnkreuzes Oldenburg-Nord werden andere für die Erholungs- und Wohnnutzung besser geeignete Bereiche weniger belastet.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Man denke auch an die versprochene Obstwiese am Hans-Hoffhenke-Ring, die Bauplätzen geopfert wird.	<p>Die Festsetzung eines Gewerbegebietes statt eines Industriegebietes würde nur einen geringen Unterschied ausmachen. Der Eingriff in Natur und Landschaft würde im selben Umfang stattfinden. Lediglich bei den Emissionswerten kommen andere Grenzwerte zum tragen. Das schalltechnische Gutachten z. B belegt jedoch, dass die Ausweisung eines Industriegebietes an dieser Stelle möglich ist, ohne die in der Umgebung befindlichen schutzwürdigen Nutzungen in unzulässiger Weise zu beeinträchtigen. Ferner ist im Baugenehmigungsverfahren die Immissionsverträglichkeit der Betriebe z. B. hinsichtlich Erschütterungen, Stäube und Gerüche nachzuweisen.</p> <p>Der Hinweis auf die Obstwiese am Hans-Hoffhenke-Ring sind nicht abwägungsrelevant.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
8c	Hermanda Janssen Ollenweg 1a 26180 Wahnbek	<p>Kein neues Industriegebiet in Ipwege!</p> <p>Änderungen des Flächennutzungsplan und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 "Industriegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord"</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Ihre Pläne, an der B 211 in Ipwege ein weiteres Industriegebiet zu errichten und dafür die gesamte Flora und Fauna zu vernichten, lehne ich entschieden ab!</p> <p>Für Einheimische wie Besucher besteht halb Rastede mittlerweile aus Gewerbegebiete. Damit sollte nun endlich Schluss sein, zumal nur ein geringer Teil der Rasteder erwerbstätigen Bevölkerung hier eine Arbeitsstätte findet. Es fehlt also jegliche Legitimation, für dieses Projekt 100.000 qm gewachsenen Wald zu opfern.</p> <p>Fördern Sie statt Lärm, Gestank und gesundheitsgefährdenden Emissionen besser Rastedes Zukunft als Luftkur- und Erholungsort! Dieses Privileg wird durch die fortschreitende Bebauung ohnehin immer mehr zur Farce. Nicht nur die Bürger Wahnbeks, Ipweges und auch Loys werden es Ihnen danken, sondern auch die, denen wir diese Welt hinterlassen!</p>	<p>Die Gemeinde Rastede beabsichtigt südlich der Bundesstraße 211 (B 211) ein weiteres Gebiet für Gewerbe- und Industrieansiedlungen planungsrechtlich abzusichern. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Bereich Wahnbek/Ipwege.</p> <p>Der Standort zeichnet sich durch seine verkehrliche Anbindung im Übergang des Autobahnkreuzes Oldenburg-Nord in die B 211 aus, und es lassen sich aufgrund der natürlichen Gegebenheiten gerade für Unternehmen mit einem Flächenbedarf von mehr als 1 ha entsprechend große Gewerbegrundstücke entwickeln.</p> <p>Das in der Nachbarschaft befindliche Gewerbegebiet Schafjückenweg ist mittlerweile erschlossen und vollständig an Gewerbebetriebe vergeben. Potenzielle Erweiterungsflächen südlich der B 211 entlang der Tannenkrugstraße lassen kaum die Entwicklung entsprechender Grundstücksgrößen zu. Bisher im Gemeindeentwicklungskonzept vorgesehene Gewerbeflächen nördlich der B 211 – im Dreieck zwischen Oldenburger Straße und Braker Chaussee – können aufgrund einer derzeit nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit für die Weiterentwicklung dieses Gewerbebestands nicht genutzt werden. Das Plangebiet wird somit als Ersatz für diese Fläche als Industriegebiet planungsrechtlich entwickelt.</p> <p>Die Gemeinde Rastede misst dem Bereich aufgrund der verkehrs- und gewerbebedingten Vorbelastungen und der Entfernung zur nächsten Siedlung zudem eine nachrangige Bedeutung für die Erholung bei. Mit der Konzentration von gewerblichen Bauflächen im Bereich des Autobahnkreuzes Oldenburg-Nord werden andere für die Erholungs- und Wohnnutzung besser geeignete Bereiche weniger belastet.</p> <p>Die Festsetzung eines Gewerbegebietes statt eines Industriegebietes würde nur</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Lasst uns die schönen Natursträucher, Bäume erhalten und nicht noch mehr vernichten.	<p>einen geringen Unterschied ausmachen. Der Eingriff in Natur und Landschaft würde im selben Umfang stattfinden. Lediglich bei den Emissionswerten kommen andere Grenzwerte zum tragen. Das schalltechnische Gutachten z. B belegt jedoch, dass die Ausweisung eines Industriegebietes an dieser Stelle möglich ist, ohne die in der Umgebung befindlichen schutzwürdigen Nutzungen in unzulässiger Weise zu beeinträchtigen. Ferner ist im Baugenehmigungsverfahren die Immissionsverträglichkeit der Betriebe z. B. hinsichtlich Erschütterungen, Stäube und Gerüche nachzuweisen.</p> <p>Die Inanspruchnahme bislang un bebauter Flächen für die Ausweisung neuer Baugebiete geht immer mit einem erheblichen Eingriff in die Natur einher. Das Baugesetzbuch und die Naturschutzgesetze geben den rechtlichen Rahmen vor, nach dem ein solcher Eingriff vollzogen werden darf. Die im Plangebiet liegenden Waldfläche haben im Hinblick auf die Waldfunktionen laut Forstamt nur eine durchschnittliche Bedeutung. Um den Verlust von 10,48 ha Wald auszugleichen, werden außerhalb des Plangebietes Waldentwicklungsmaßnahmen auf ca. 17,14 ha umgesetzt, so dass sich der Waldanteil im Gemeindegebiet um ca. 0,36 ha erhöht. Der Ausgleich bzw. die Kompensation für den Eingriff bei den übrigen Schutzgütern wird im Kompensationspool der Gemeinde eingelöst.</p> <p>Die bislang überplante Wallhecke bleibt erhalten. Die Gemeinde hat entschieden, die im Gebiet befindliche Wallhecke ab der ins Plangebiet führenden Planstraße, einschließlich eines Wallheckenschutzstreifens, im Bebauungsplan festzusetzen. Die Wallhecke und der Schutzstreifen dürfen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 nur zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke vom Hillers Weg für die Anlage einer Grundstückszu-/abfahrt je Baugrundstück unterbrochen werden. Damit kommt die Gemeinde einerseits den Anregungen der Bürger nach. Andererseits erfüllt sie die rechtlichen Anforderungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes.</p> <p>Die naturschutzfachlichen Belange sind damit ausreichend berücksichtigt.</p>



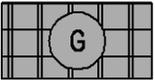
Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
8d	Wilma Carolus Ollenweg 1b 26180 Wahnbek	<p>Kein neues Industriegebiet in Ipwege!</p> <p>Änderungen des Flächennutzungsplan und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 "Industriegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord"</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Ihre Pläne, an der B 211 in Ipwege ein weiteres Industriegebiet zu errichten und dafür die gesamte Flora und Fauna zu vernichten, lehne ich entschieden ab!</p> <p>Für Einheimische wie Besucher besteht halb Rastede mittlerweile aus Gewerbegebiete. Damit sollte nun endlich Schluss sein, zumal nur ein geringer Teil der Rasteder erwerbstätigen Bevölkerung hier eine Arbeitsstätte findet. Es fehlt also jegliche Legitimation, für dieses Projekt 100.000 qm gewachsenen Wald zu opfern.</p> <p>Fördern Sie statt Lärm, Gestank und gesundheitsgefährdenden Emissionen besser Rastedes Zukunft als Luftkur- und Erholungsort! Dieses Privileg wird durch die fortschreitende Bebauung ohnehin immer mehr zur Farce. Nicht nur die Bürger Wahnbeks, Ipweges und auch Loys werden es Ihnen danken, sondern auch die, denen wir diese Welt hinterlassen!</p>	<p>Die Gemeinde Rastede beabsichtigt südlich der Bundesstraße 211 (B 211) ein weiteres Gebiet für Gewerbe- und Industrieansiedlungen planungsrechtlich abzusichern. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Bereich Wahnbek/Ipwege.</p> <p>Der Standort zeichnet sich durch seine verkehrliche Anbindung im Übergang des Autobahnkreuzes Oldenburg-Nord in die B 211 aus, und es lassen sich aufgrund der natürlichen Gegebenheiten gerade für Unternehmen mit einem Flächenbedarf von mehr als 1 ha entsprechend große Gewerbegrundstücke entwickeln.</p> <p>Das in der Nachbarschaft befindliche Gewerbegebiet Schafjückenweg ist mittlerweile erschlossen und vollständig an Gewerbebetriebe vergeben. Potenzielle Erweiterungsflächen südlich der B 211 entlang der Tannenkrugstraße lassen kaum die Entwicklung entsprechender Grundstücksgrößen zu. Bisher im Gemeindeentwicklungskonzept vorgesehene Gewerbeflächen nördlich der B 211 – im Dreieck zwischen Oldenburger Straße und Braker Chaussee – können aufgrund einer derzeit nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit für die Weiterentwicklung dieses Gewerbebestands nicht genutzt werden. Das Plangebiet wird somit als Ersatz für diese Fläche als Industriegebiet planungsrechtlich entwickelt.</p> <p>Die Gemeinde Rastede misst dem Bereich aufgrund der verkehrs- und gewerbebedingten Vorbelastungen und der Entfernung zur nächsten Siedlung zudem eine nachrangige Bedeutung für die Erholung bei. Mit der Konzentration von gewerblichen Bauflächen im Bereich des Autobahnkreuzes Oldenburg-Nord werden andere für die Erholungs- und Wohnnutzung besser geeignete Bereiche weniger belastet.</p> <p>Die Festsetzung eines Gewerbegebietes statt eines Industriegebietes würde nur</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Die Menschheit braucht die Natur	<p>einen geringen Unterschied ausmachen. Der Eingriff in Natur und Landschaft würde im selben Umfang stattfinden. Lediglich bei den Emissionswerten kommen andere Grenzwerte zum tragen. Das schalltechnische Gutachten z. B belegt jedoch, dass die Ausweisung eines Industriegebietes an dieser Stelle möglich ist, ohne die in der Umgebung befindlichen schutzwürdigen Nutzungen in unzulässiger Weise zu beeinträchtigen. Ferner ist im Baugenehmigungsverfahren die Immissionsverträglichkeit der Betriebe z. B. hinsichtlich Erschütterungen, Stäube und Gerüche nachzuweisen.</p> <p>Die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen für die Ausweisung neuer Baugebiete geht immer mit einem erheblichen Eingriff in die Natur einher. Das Baugesetzbuch und die Naturschutzgesetze geben den rechtlichen Rahmen vor, nach dem ein solcher Eingriff vollzogen werden darf. Die im Plangebiet liegenden Waldfläche haben im Hinblick auf die Waldfunktionen laut Forstamt nur eine durchschnittliche Bedeutung. Um den Verlust von 10,48 ha Wald auszugleichen, werden außerhalb des Plangebietes Waldentwicklungsmaßnahmen auf ca. 17,14 ha umgesetzt, so dass sich der Waldanteil im Gemeindegebiet um ca. 0,36 ha erhöht. Der Ausgleich bzw. die Kompensation für den Eingriff bei den übrigen Schutzgütern wird im Kompensationspool der Gemeinde eingelöst.</p> <p>Die bislang überplante Wallhecke bleibt erhalten. Die Gemeinde hat entschieden, die im Gebiet befindliche Wallhecke ab der ins Plangebiet führenden Planstraße, einschließlich eines Wallheckenschutzstreifens, im Bebauungsplan festzusetzen. Die Wallhecke und der Schutzstreifen dürfen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 nur zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke vom Hillers Weg für die Anlage einer Grundstückszu-/abfahrt je Baugrundstück unterbrochen werden. Damit kommt die Gemeinde einerseits den Anregungen der Bürger nach. Andererseits erfüllt sie die rechtlichen Anforderungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes.</p> <p>Die naturschutzfachlichen Belange sind damit ausreichend berücksichtigt.</p>

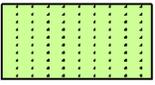
PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

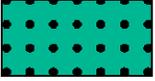


Gewerbliche Bauflächen

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald



Flächen für die Landwirtschaft

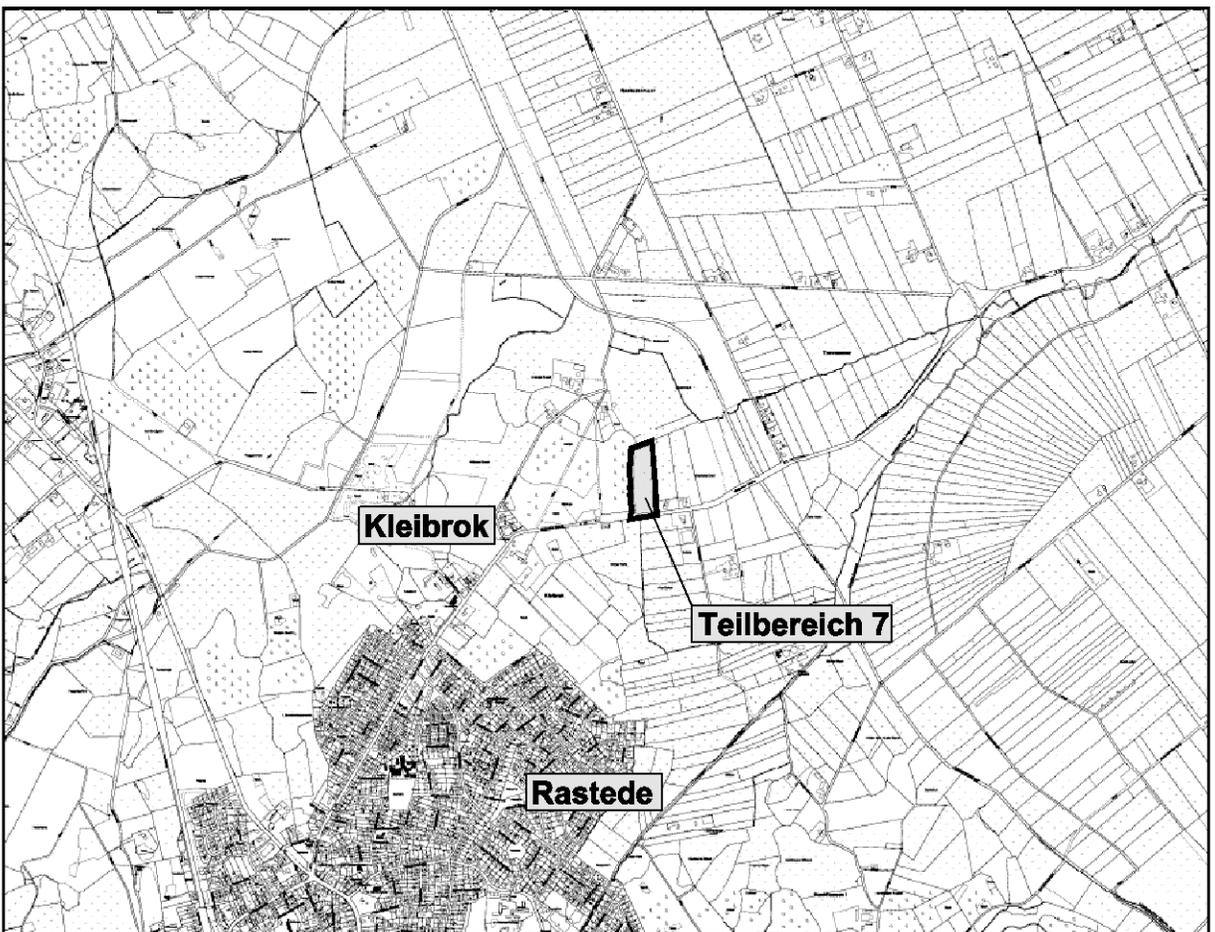


Flächen für Wald

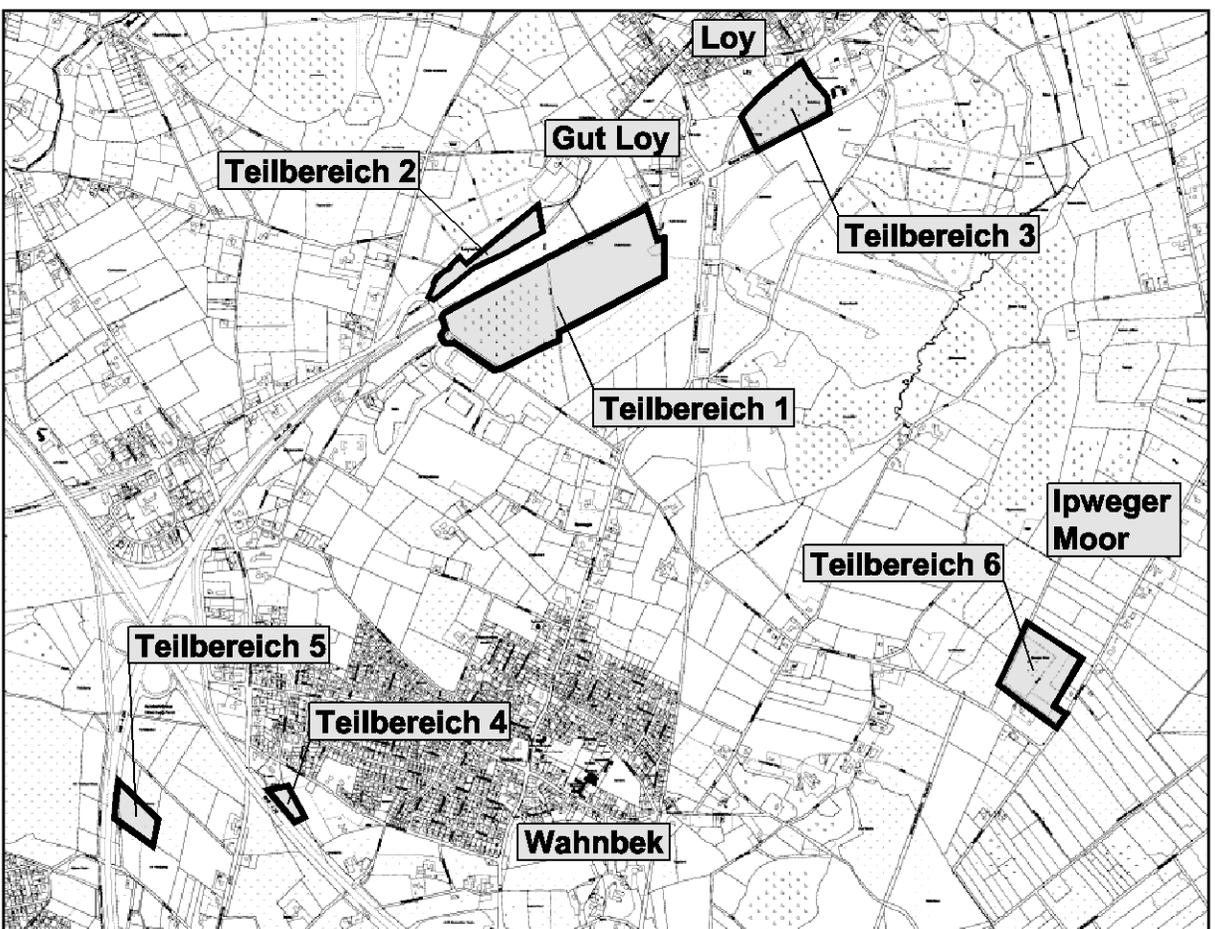
15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Übersichtsplan M 1 : 30.000



Übersichtsplan M 1 : 30.000

Es gilt die BauNVO 1990

Loy

Teilbereich 3

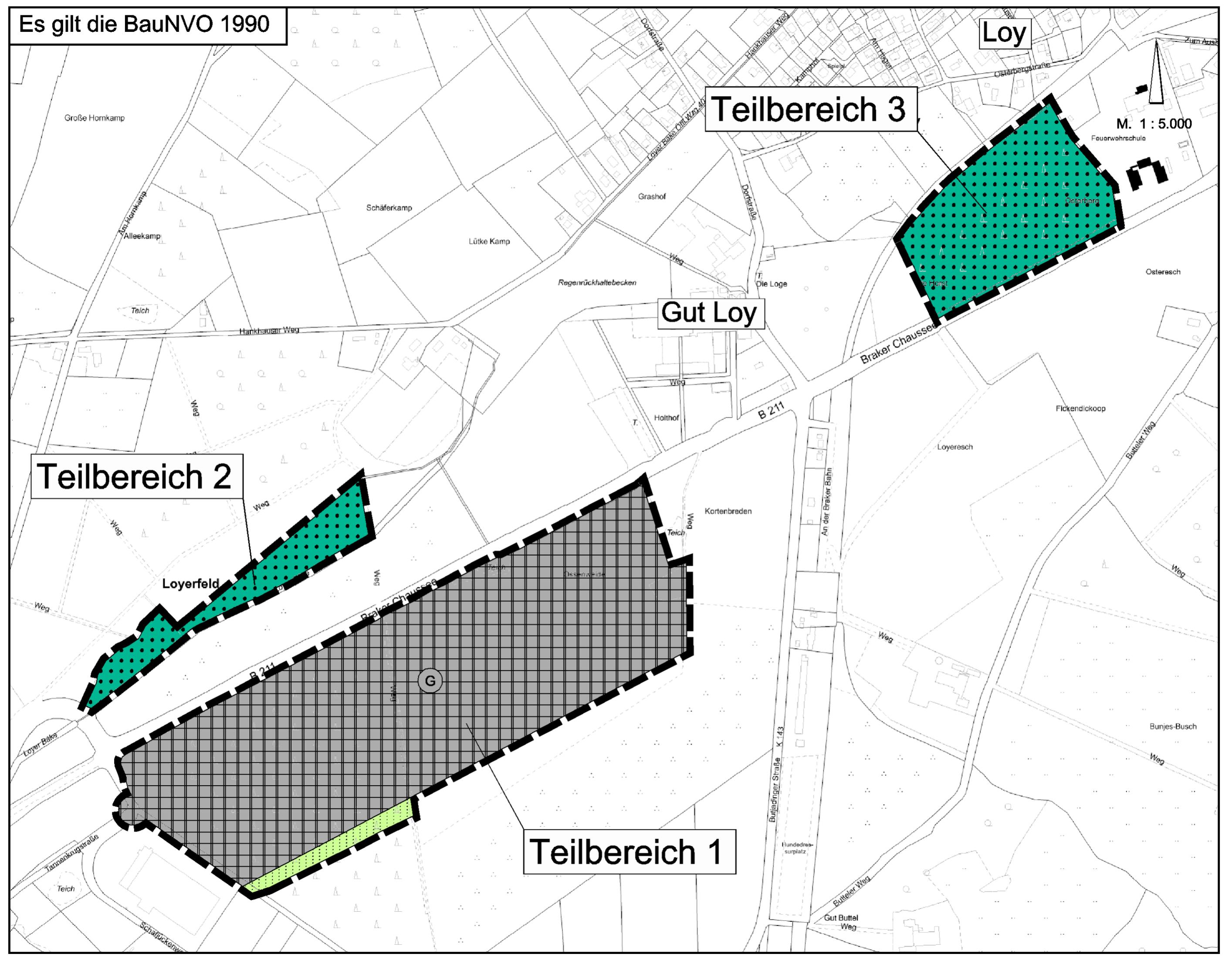
M. 1 : 5.000

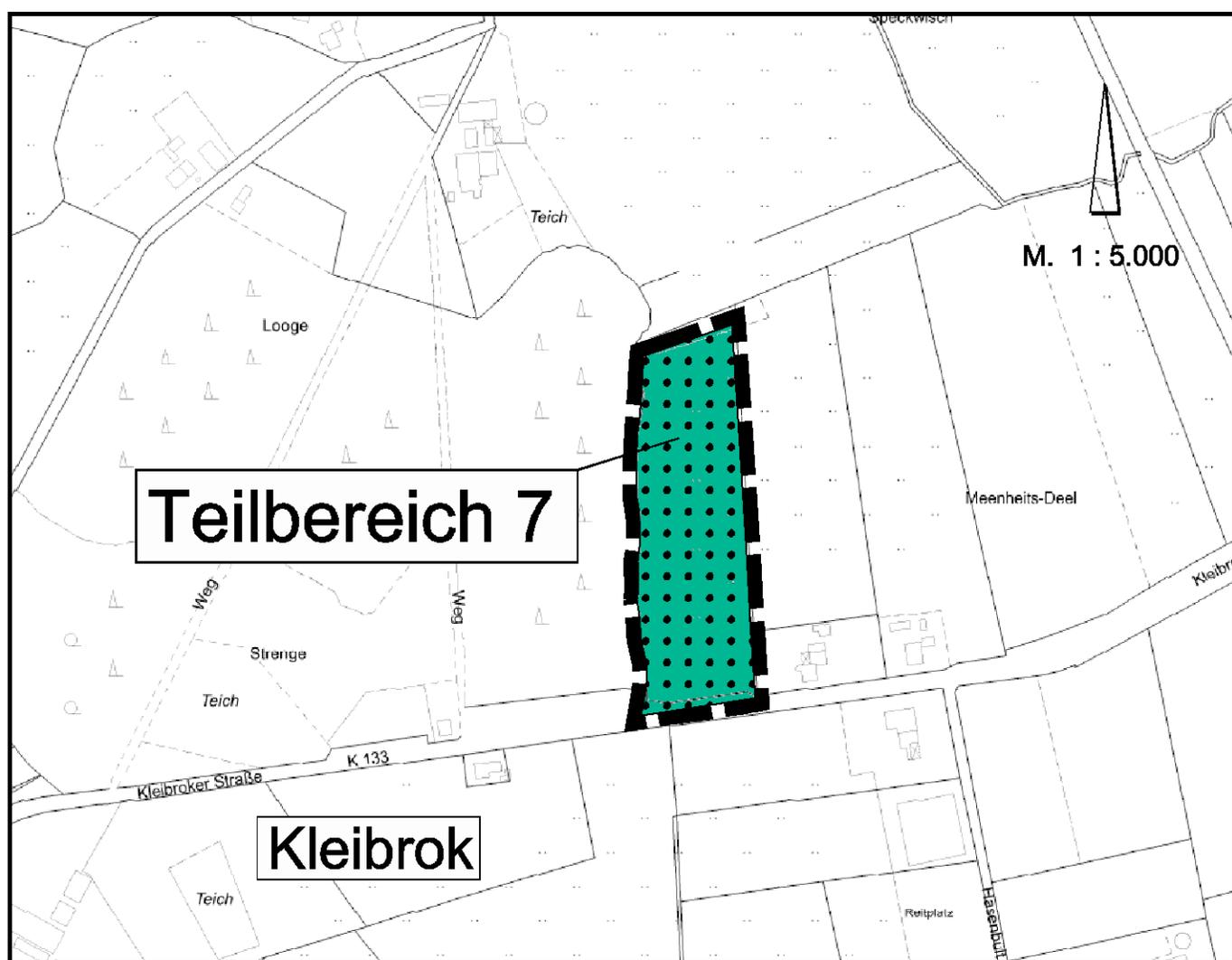
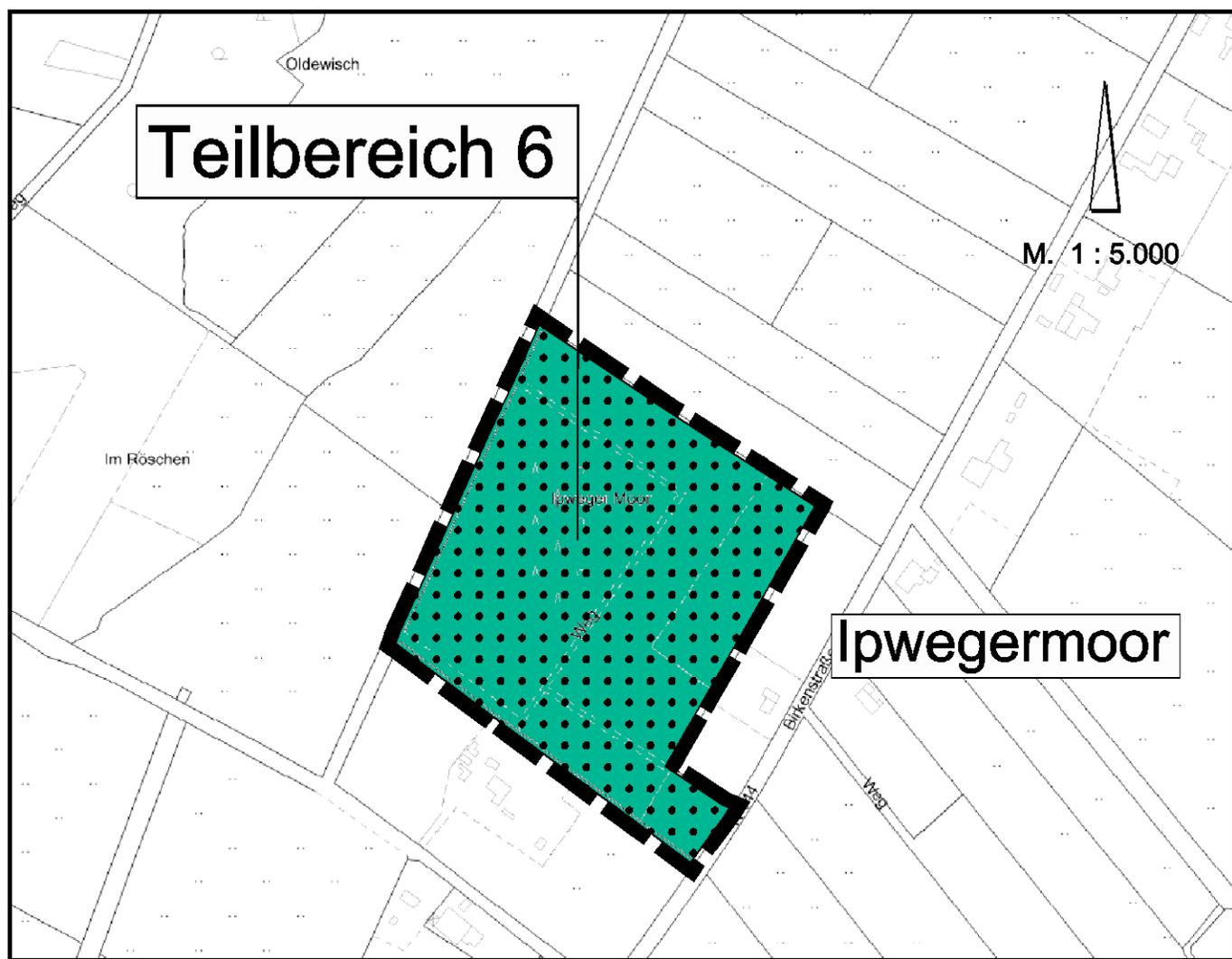
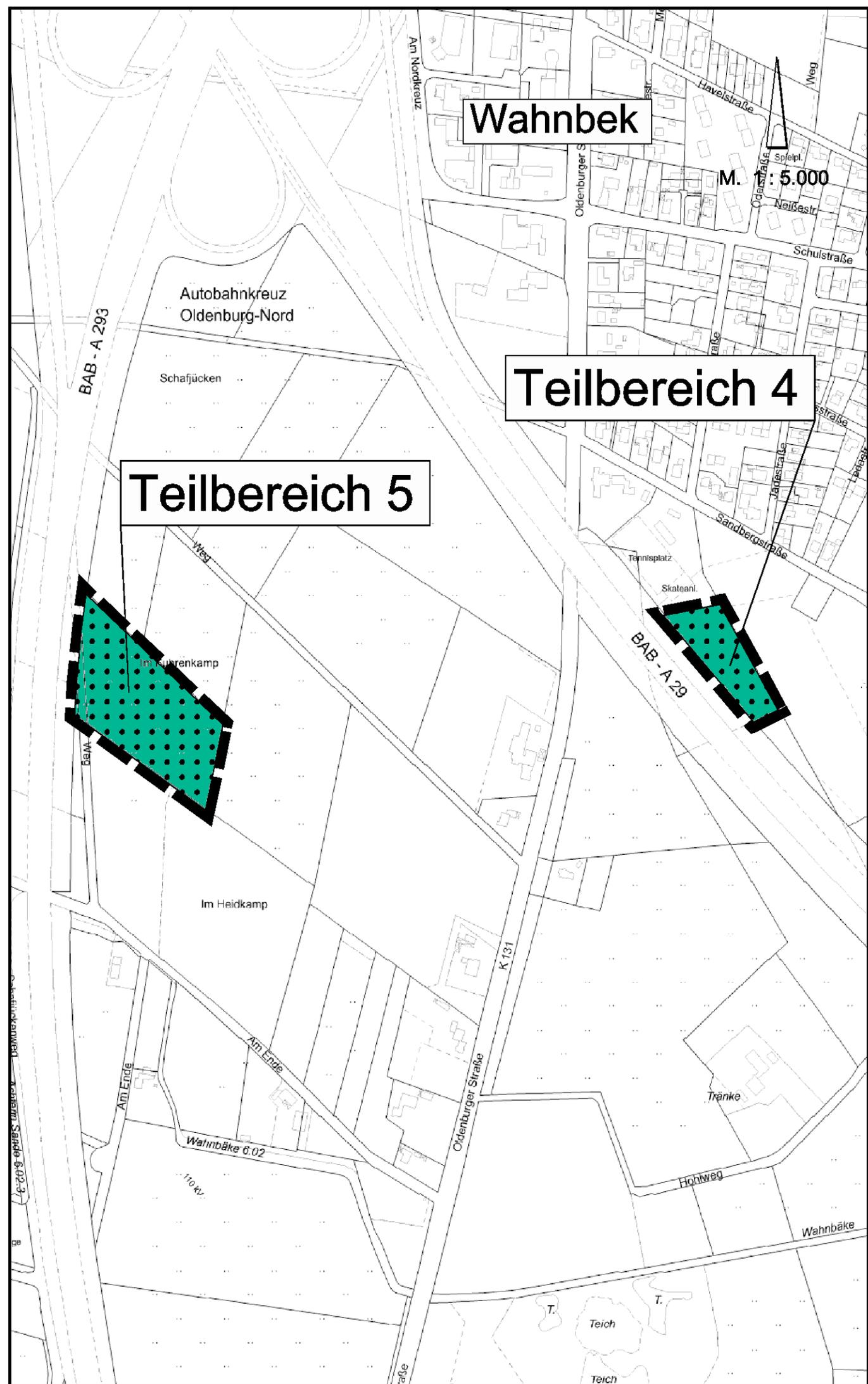
Gut Loy

Teilbereich 2

Loyerfeld

Teilbereich 1





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

Vorlage-Nr.: 2008/093

freigegeben am 29.05.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Guido Zech

Datum: 29.05.2008

Aufstellung Bebauungsplan 86 - Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	23.06.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	01.07.2008	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 – Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg Nord nebst Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 23.06.2008 berücksichtigt.
3. Dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86 – Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg Nord nebst Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
4. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Auslegungsfrist wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 15.04.2008 die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (s. Vorlage 2008/029).

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fanden in der Zeit vom 29.04. bis 29.05.2008 statt.

Im Rahmen der Stellungnahmen sind seitens der Bürger eine Vielzahl von Äußerungen abgegeben worden, die im Wesentlichen folgenden Inhalt hatten:

- Auf die Ausweisung des Gebietscharakters „Industriegebiet“ soll zugunsten eines „Gewerbegebietes“ verzichtet werden,
- Der Wald soll erhalten werden,
- Die Wallhecke am Hillersweg soll erhalten werden,
- Das Gebiet soll zur freien Natur- und Landschaft und entlang der B211 eingegrünt werden.

Die Verwaltung ist nach eingehender Prüfung zu dem Ergebnis gekommen, dass die Wallhecke am Hillersweg in Teilen erhalten werden kann. Im vorderen Bereich ist jedoch bedingt durch die neue Erschließungsstraße, ein Teil der Wallhecke zu entfernen. Ferner soll im Bebauungsplan je am Hillersweg entstehendem Gewerbegrundstück eine maximal 12 m breite Zufahrt über den Hillersweg zugelassen werden.

Da nach dem gegenwärtigen Erschließungskonzept ein Ausbau des Hillersweges nicht vorgesehen ist, ist eine Ausnutzung dieser Zufahrtsmöglichkeit unwahrscheinlich. Die Verkehrsplanung ermöglicht darüber hinaus ein Erreichen aller Grundstücke über die neue Erschließungsstraße. Aufgrund des schlechten Ausbauszustandes des Hillersweges ist ferner nicht mit Schleichverkehren über denselben zur Butjadinger Straße zu rechnen, sodass die Verkehre über den Schaffjückenweg zu- und abgeführt werden.

Hinsichtlich der weiteren vorgebrachten Argumente wird auf den Abwägungsvorschlag (Anlage 1) verwiesen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde seitens des Landkreises Ammerland eine Einbindung des Plangebietes in die Landschaft gefordert. Dieser Forderung kommt die Gemeinde nunmehr teilweise durch den Erhalt der Wallhecke am Hillersweg nach. Eine weitere Eingrünung ist aus Sicht der Verwaltung aufgrund der bekannten Argumente nicht sinnvoll.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr regt darüber hinaus zusätzliche Ausbauten im Kreuzungsbereich der B211 und der K135 an, der die Gemeinde gemäß dem eigenen Gutachten nicht nachkommen wird. Vielmehr hat das Verkehrsgutachten notwendige Veränderungen am Kreuzungsbereich angezeigt, die die Gemeinde zunächst umsetzen wird. Bei weiterem Bedarf, der sich aus der Praxis ergeben muss, werden gegebenenfalls weitere Umbauten vorgesehen.

Weitere wesentliche Stellungnahmen wurden seitens der Behörden nicht abgegeben.

Aufgrund des Erhalts der Wallhecke ist die Planzeichnung in einem wesentlichen Punkt zu ändern, sodass die Planung erneut öffentlich ausgelegt werden muss. Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für diesen Fall die Möglichkeit vor, die Auslegungszeit auf zwei Wochen zu verkürzen, wovon hier Gebrauch gemacht werden sollte.

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 Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- Beteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 01.10.07 VA 16.10.07	23.10.07- 23.11.07	29.04.08-29.05.08	
		Erneute öffentliche Auslegung/ Be- hörden- Beteiligung	
		15.07.08-30.07.08	Ratssitzung am 23.09.2008

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

- 1 Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung
3. Planzeichenerklärung
4. Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise



Gemeinde Rastede – Bebauungsplan Nr. 86 "Autobahnkreuz Oldenburg-Nord"
Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH PTI 11 PuB 5.n Poststraße 1-3 26122 Oldenburg 23.05.2008	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Bedenken und Anregungen. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH TI Niederlassung Nordwest PTI 11 26119 Oldenburg Tel.: (04 41) 2 34 – 65 77 So früh wie möglich vor Baubeginn angezeigt werden.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Zuge der nachfolgenden Ingenieurplanung für die Erschließungsanlagen werden die erforderlichen Maßnahmen frühzeitig mit den betroffenen Versorgungsträgern abgestimmt.
	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 24.04.2008	In unserem Schreiben vom 25.10.2007 – T la – 906/07/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 Anregungen und Hinweise wurden bereits abgewogen. Sie werden soweit sie für die Bauleitplanung von Belang sind, berücksichtigt.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Schreiben vom 25.10.2007	<p>Im Bereich des Bebauungsplangebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 200. Diese dürfen weder durch Hochbauten oder durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in den Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW – Arbeitsblatt W 400-1- Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass diese 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>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde Rastede und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsplangebiet um ein Gewerbegebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen der erforderlichen Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 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 der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p>	<p>Die genannte Leitung verläuft entlang des Hillers Wegs. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Ein Ausbau des Weges südlich der Einmündung der Erschließung des Industriegebiets ist, nach gegenwärtigem Stand der Planung, nicht vorgesehen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>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>Im Interesse des der Gemeinde obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöscheinrichtungen regeln sich nach den bestehenden Verträgen.</p> <p>Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</p> <p>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnungen der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Planausschnitt ist unmaßstäblich. die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr 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>Nach Abschluss des Verfahrens wird dem OOWV eine Abschrift des Bebauungsplanes einschließlich Begründung zugesendet.</p>
	ZVBN Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen Email vom 29.05.2008	<p>Stellungnahme:</p> <p>Ergänzende Informationen zum Öffentlichen Personennahverkehr:</p> <p>Das geplante Gebiet wird im östlichen Bereich durch die Haltestelle "Loy, Abzw. Ipwege" an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Die Haltestelle liegt in fußläufiger Entfernung (wobei man von einem Radius von 600m ausgeht).</p> <p>An der Haltestelle verkehrt die VBN-Linie 342 von Montag bis Samstag, jedoch nur im Rahmen der Schülerbeförderung.</p> <p>Weiterhin weisen wir darauf hin, dass der westliche Teil des geplanten Gebietes nicht durch den ÖPNV erschlossen wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr werden ergänzt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p> <p>29.05.2008</p>	<p>Zu meinen naturschutzfachlichen und wasserrechtlichen Anregungen verweise ich auf meine Stellungnahme zum Entwurf der 38. Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Zur ausreichenden Berücksichtigung der in meinem Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegten Grundsätze der Raumordnung (Vorsorgegebiete) zu Natur und Landschaft, Forstwirtschaft und Erholung und zur Verbesserung der Landschaftsstruktur rege ich an, weitergehende Festsetzungen zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft zu treffen</p> <p>Bei meiner Unteren Wasserbehörde ist nach Vorlage und Abstimmung des Entwässerungskonzeptes eine Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers sowie eine wasserrechtliche Genehmigung für den Bau des Regenrückhaltebeckens zu beantragen.</p> <p>Meine Untere Straßenverkehrsbehörde weist darauf hin, dass Änderungen an der Lichtsignalanlage sowie ein eventueller Ausbau des "Knotenpunktes" B 211/K 135/Schafjückenweg nur mit Zustimmung des jeweiligen Straßenbaulastträgers auf Kosten der Gemeinde Rastede durchgeführt werden können.</p>	<p>Die naturschutzfachlichen und wasserrechtlichen Anregungen werden im Zuge der 38. Flächennutzungsplanänderung abgewogen.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Eine Eingrünung des geplanten Industriegebiets bleibt östlich des Geltungsbereichs mit einer baumumstandenen Teichfläche erhalten. An der B 211 sind eine teilweise mehrreihige Baumreihe und eine kleine Teichfläche vorhanden. Letzteres wird als ein gemäß § 28a NNatG geschütztes Biotop samt Gehölzbestand im Bebauungsplan entsprechend gesichert.</p> <p>Die Gemeinde hat entschieden, die im Gebiet befindliche Wallhecke ab der ins Plangebiet führenden Planstraße, einschließlich eines Wallheckenschutzstreifens, im Bebauungsplan festzusetzen. Die Wallhecke und der Schutzstreifen dürfen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 nur zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke vom Hillers Weg für die Anlage einer Grundstückszu-/abfahrt je Baugrundstück unterbrochen werden. Damit kommt die Gemeinde den Anregungen des Landkreises und den der Bürger nach.</p> <p>Zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen sind im Sinne der Wirtschaftsförderung an diesem Standort nicht vorgesehen.</p> <p>Die Gemeinde räumt der Erweiterung eines autobahnnahe Industriegebietes an einem Standort mit entsprechend bestehenden Vorbelastungen den Vorrang gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft ein und verzichtet daher auf die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen auf den Industriegrundstücken.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Rastede wird im Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen eine Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger herbeiführen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Ich bitte, die Begründung an die geänderte Planung (Bemessung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen) anzupassen und Differenzen zwischen der Planzeichnung (öffentliche Grünflächen) und der Begründung (private Grünflächen entlang der Straßenverkehrsfläche im Westen und im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens) auszuräumen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Planzeichnung und Begründung werden aufeinander abgestimmt.</p>
	<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr GB Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 28.05.2008</p>	<p>Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 86 grenzt an die B 211 außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrt.</p> <p>Die von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg - (nachfolgend NLStBV-OL) zu vertretenden Belange sind von der vorliegenden Bauleitplanung betroffen.</p> <p>Zum Bebauungsplanentwurf in der aktuellen Fassung vom April 2008 nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Dem Bebauungsplanentwurf liegt eine Untersuchung des Ingenieurbüros IST, Schortens vom Februar 2008 an, in der auf Grundlage einer Knotenstromzählung aus dem Jahr 2007 und einer berechneten Verkehrserzeugung durch die Bebauungsplangebiete 77 a und 86 das Verkehrsgeschehen im Bereich des Knotenpunktes B 211/K 135/ Schafjückenweg untersucht wurde.</p> <p>Hierzu weise ich auf folgendes hin:</p> <p>a) Für den Verkehr auf der auf der B 211 und der K 135 wurde keine Prognose der Verkehrsaufkommen durchgeführt. Allgemein üblich ist ein Prognosezeitraum von 15 Jahren.</p>	<p>Im Verkehrsgutachten vom Februar 2008 wurde wir auf Seite 3, letzter Absatz festgestellt:</p> <p>" Eine allgemeine Zunahme der Verkehrsbelastung bis zum Jahr 2020 wurde nicht angesetzt, da diese in der hier berechneten Umlegung bereits enthalten ist."</p> <p>Durch die Umlegung der Neuverkehre auf den Knotenpunkt B 211/K135/Schafjückenweg erhöht sich auch die Verkehrsbelastung auf der B 211. Die Belastung des östlichen Knotenpunktarmes steigt um 32% auf 1706 Kfz/h in der Hauptverkehrszeit, die des westlichen Armes steigt um 5% auf 1171 Kfz/h in der Hauptverkehrszeit. Ein Aufschlag zur Berücksichtigung einer allgemeinen Entwicklung würde bedeuten, die zusätzlichen Verkehre teilweise doppelt einzubeziehen, was zu einem unrealistischen Ansatz der zukünftigen Belastung geführt hätte.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>b) Die Verkehrsflusssimulation wurde mit dem südlich der B 211 zunächst geplanten Kreisverkehrsplatz durchgeführt. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, wie sich die im aktuellen Bebauungsplanentwurf dargestellte Knotenpunktplanung Schafjückenweg/Hillers Weg/Planstraße auf den Kreuzungsbereich B 211/K 135/Schafjückenweg auswirken wird.</p> <p>2. In der unter 1. genannten Untersuchung werden für den Kreuzungsbereich B 211/K 135/Schafjückenweg verschiedene Empfehlungen zu Ausbaumaßnahmen getroffen. Von der Gemeinde ist zunächst vorgesehen, den Schafjückenweg auszubauen und das Signalprogramm der Lichtsignalanlage anzupassen (vergl. Pkt. 3.2.5, S. 16, 6. Absatz der Begründung).</p> <p>Über diese Maßnahmen hinaus hält die NLStBV-OL einen zeitgleichen Ausbau der Einmündung der K 135 (Anlage von 2 Fahrstreifen für die Einfahrt in die Kreuzung) für erforderlich. Damit ist eine sofortige Verbesserung der Verkehrsverhältnisse verbunden, auch wenn dies aus Leistungsfähigkeitsgründen zunächst nicht notwendig sein sollte.</p> <p>Die aufgrund der Bauleitplanungen der Gemeinde im Kreuzungsbereich B 211/K 135/Schafjückenweg notwendig werden Ausbaumaßnahmen, sind zu Lasten der Gemeinde durchzuführen. Ich verweise hierzu auch auf die Stellungnahme des Straßenbauamtes Oldenburg-West zum Bebauungsplan Nr. 66 vom 14.01.2000. Vor Baubeginn ist gemäß § 12 FStrG der Abschluss einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde Rastede, dem Landkreis Ammerland und der Bundesrepublik Deutschland erforderlich.</p>	<p>Im Verkehrsgutachten wird auf Seite 5, letzter Absatz festgestellt:</p> <p>"Wird der Kreisverkehr durch einen vierarmigen Knotenpunkt ersetzt, so sollte die am stärksten belastete Achse (hier in das Gewerbegebiet des B-planes Nr. 86) als Vorfahrtstraße ausgebildet werden, um einen Rückstau bis zur B 211 zu vermeiden."</p> <p>Wenn vom Knotenpunkt B 211/K135/Schafjückenweg in Richtung Süden fahrend die Achse in das Gewerbegebiet Nr 86 als Vorfahrtstraße ausgebildet wird, sind Rückstaus bis auf die B 211 nicht zu erwarten.</p> <p>Die Gemeinde wird die Empfehlung entsprechend umsetzen.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Verkehrsprognose zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Kreuzung B 211/K 135/ Schafjückenweg trifft verschiedene Empfehlungen zu Ausbaumaßnahmen.</p> <p>Für die zur Steigerung der Leistungsfähigkeit notwendigen Ausbaumaßnahmen werden die entsprechenden Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Eine Umsetzung der einzelnen Maßnahmen erfolgt bedarfsabhängig.</p> <p>Mit den beschriebenen Maßnahmen weisen auch bei Vollaustattung der Gewerbegebiete die Fahrbeziehungen auf der B 211 noch die Qualitätsstufe A auf.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>3. Gemäß einer Besprechung vom 29.02.08 bei der Gemeinde sollen aus Richtung Loy kommend vor der Kreuzung B 211/K 135/Schafjückenweg beidseitig Bushaltestellen für den Wesersprinter eingerichtet werden.</p> <p>Ausbaupläne liegen der NLStBV-OL noch nicht vor. Es kann daher nicht beurteilt werden, ob sämtliche evtl. notwendige Ausbaumaßnahmen im Kreuzungsbereich B 211 / K135 / Schafjückenweg im Bebauungsplanentwurf planungsrechtlich abgesichert werden.</p> <p>4. Gegen das vorgesehene Regenrückhaltebecken in der Bauverbotszone der B 211 bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, so dass für die geplante Festsetzung des RRB eine Ausnahme von den Bestimmungen des § 9 (1) FStrG gem. § 9 (8) FStrG zugelassen wird. Die Ausführungsplanung ist der NLStBV-OL zur Zustimmung vorzulegen.</p> <p>5. Hinweis zu Nr. c) der Abwägung der Gemeinde:</p> <p>In Pkt. 3 meiner Stellungnahme vom 15.11.07 war die Tabelle 8 des Schalltechnischen Gutachtens gemeint, nicht der Verkehrsprognose. In der Tabelle sind teilweise falsche Angaben zu den Straßenabschnitten und den zulässigen Geschwindigkeiten enthalten.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Die Gemeinde wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens prüfen, in wie weit Bushaltestellen für den Wesersprinter eingerichtet werden. Konkrete Ausbaupläne liegen derzeit nicht vor. Sobald eine Entscheidung getroffen worden ist und konkrete Planungen vorliegen, wird die NLStBV-OL beteiligt.</p> <p>Eine planungsrechtliche Absicherung der Haltestellen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die bisherigen Festsetzungen stehen der Herstellung von Bushaltestellen nicht entgegen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Sobald Ausbaupläne für das Regenrückhaltebecken vorliegen werden diese der NLStBV-OL zur Zustimmung vorgelegt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Gutachten wird redaktionell überarbeitet.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens werden der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Außenstelle Oldenburg – zwei Abschriften des Bebauungsplanes einschließlich Begründung zugesendet.</p>

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Email vom 23.05.2008
2. Gemeinde Jade, Email vom 05.05.2008



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Heike Frerichs, Manfred Meins, Gisela von Ohlen, Angelika Condit-Dannemann, Cord Diepholz, 26180 Wahnbek /Ipwege Unser-Wahnbek- Ipwege.de Offener Brief April 2008	<p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister,</p> <p>das vergangene Jahr beenden Sie recht philosophisch, indem Sie in Ihrem Grußwort zum Jahreswechsel den Griechischen Aristoteles mit den Worten bemühen: "Wir können den Wind nicht ändern, aber wir können die Segel richtig setzen" und dann stolz feststellen, im vergangenen Jahr "viele Segel gesetzt" und damit "das Gesicht der Gemeinde nachhaltig verändert" zu haben.</p> <p>In der Tat, Sie verändern das Gesicht unserer Gemeinde! Nachhaltig, nachhaltiger geht's nicht. Und es kommt ja alles noch viel schlimmer. Und es wird eher hässlicher, das Gesicht.</p> <p>So haben wir mit Erstaunen auf der Bürgerversammlung in Wahnbek am 5. März Ihre Ausführungen zum geplanten Industriegebiet und zuletzt Ihre Bemerkungen im Bericht "Kontroverse um Industriegebiet" der Rasteder Rundschau vom 16. März 2008 zur Kenntnis genommen!</p> <p>Rastede benötigt, sagen Sie, unbedingt ein weiteres uneingeschränktes Industriegebiet (schön umschrieben mit "Industriepark"), das vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die in anderen Gewerbegebieten unzulässig sind, wie es § 9 (1) BauNVO beschreibt. Das heißt, hier sollen störende Industriebetriebe angesiedelt werden, die über einen normalen Gewerbebetrieb hinausgehende Emissionen wie Verunreinigungen der Luft durch Abgase und Gerüche, Lärm und andere Störungen verursachen.</p> <p>Sie verweisen darauf, dass es im "Nordwesten insgesamt eher weniger Industriegebiete" gäbe und dass "wir alle Bedingungen erfüllen, um am Nordkreuz Industrie anzusiedeln". Das sei "ein enormer Vorteil beim Werben um Betriebe". Das zählt. Sonst gar nichts.</p>	Die nebenstehenden Aussagen sind für den Abwägungsvorgang nicht relevant.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Dieses Vorhaben, wenn auch in damals viel kleineren Dimensionen, erinnert viele Einwohner Ipweges und Wahnbeks fatal an das Jahr 1998, als Sie mit Macht versuchten, die Ansiedlung Schweinezuchtverband Weser-Ems in Ipwege durchzusetzen und einem geballten Bürgerprotest gegenüber standen.</p> <p>Im vergangenen Jahr beunruhigten Sie – nicht nur – die umliegenden Bewohner der Gewerbegebiete AK OL-Nord und Brombeerweg mit der geplanten Ansiedlung eines mit Palmöl betriebenen Blockheizkraftwerks, das vermutlich enorme Geruchs- und andere Emissionen mit sich gebracht hätte. Aber zum Glück der Bewohner hat dieser Investor wohl von seinen Plänen Abstand genommen.</p> <p>Zwar behaupten Sie immer wieder, nur Betriebe anzusiedeln, "die zu uns passen", wenn's aber darauf ankommt, nehmen Sie aber jeden, s. o. einerlei, ob er nun in die Landschaft und zu unserem (Luftkur-)Ort passt oder nicht. Und so wird es sicherlich auch hier werden.</p> <p>"Ich will alles, ... und noch viel mehr ..." mit diesem Zitat aus einem deutschen Schlagertext könnte man Ihr Bestreben auch hier benennen. Gut 21 ha Wald- und Ackerfläche in exponierter Lage wollen Sie vernichten (das ist die zehnfache Größe des neuen Baugebiets 63 F am Hohe Brink, um vielleicht eine Vorstellung vom Flächenverbrauch zu haben), wollen sie zubetonieren und asphaltieren und mit blendenden, protzigen, meist hässlichen, unproportionierten Bauten voll stellen, die weit in die Landschaft hineinwirken (qualmende, stinkende Schlote einer Müllverbrennungsanlage vielleicht mag man sich hier noch gar nicht vorstellen). Kein Baum soll hier stehen bleiben.</p> <p>Wir finden es geradezu erschreckend, dass Sie sich schon im Vorfeld so eindeutig festlegen, was die Einbindung der Industriebauten in die Landschaft angeht! Von einem harmonischen Übergang des Gewerbegebietes zur freien Landschaft halten Sie gar nicht. Sie und – wie Sie behaupten – auch die Investoren wollen von weitem gesehen werden.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen sind für den Abwägungsvorgang nicht relevant.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Sie, Herr Decker, haben keinerlei Verständnis für die Menschen vor Ort – auch die SPD-Ratsfraktionen wünscht eine Einbindung in die Landschaft mittels eines Baumgürtels (siehe NWZ 25.02.08) – ja, Sie überziehen die, die sich um die Zukunft unserer Dörfer Sorgen machen, mit Spott. Anders kann man Ihre süffisante Bemerkung in der Rasteder Rundschau vom 16.03.08 doch nicht lesen: "Die Firmen in Rastede müssten sich nicht hinter Bäumen verstecken, denn es ist keine Schande, ein Gewerbe zu betreiben!"</p> <p>Nur schwer vorstellbar, wie angesichts Ihrer Vorfestlegungen überhaupt noch ein unvoreingenommener Abwägungsprozess im Bauleitplanverfahren stattfinden kann! Das Ganze nur eine Farce? Nur demokratischer Klimbim, da in unserer Gemeinde nur Ihre Mitteilung zählt und Sie die Macht haben, diese auch durchzusetzen?</p> <p>Unbegreiflich auch, dass Sie überhaupt nicht bereit sind, das Umweltbewusstsein der Bürgerin solche Planungen, die tiefgreifende, irreparable Auswirkungen zeitigen werden, einzubeziehen und ihnen deutlich zu machen, wie Sie deren ernsthaften Anregungen und Bedenken Rechnung tragen wollen. Die hier vorgesehenen Ersatzmaßnahmen kann kein Anwohner und Betroffener als Verbesserung in seinem Umfeld erkennen, im Gegenteil!</p> <p>Vergessen Sie bitte nicht, dass Landschaft und Natur uns allen gehört. Und nicht Ihnen und den Investoren!</p>	<p>Die vorgesehene Planung beruht nicht auf der Willkür der Gemeinde, sondern aus der Abwägung öffentlicher und privater Belange. Die Maßnahme ist im Gesamtzusammenhang zu bewerten. Die Gemeinde hat nicht ausschließlich die Belange der betroffenen Anwohner der näheren Umgebung zu würdigen, sondern auch die Interessenlage der Gemeinde mit in ihrer Abwägung einzustellen.</p> <p>Zurzeit verfügt die Gemeinde nicht über ausreichende gewerblich-industrielle Bauflächen. Die als Alternative in Betracht kommenden Flächen sind derzeit nicht verfügbar und würden im übrigen ebenfalls einen Eingriff in den Naturhaushalt nach sich ziehen.</p> <p>Die Gemeinde Rastede misst dem Bereich aufgrund der verkehrs- und gewerbebedingten Vorbelastungen und der Entfernung zur nächsten Siedlung eine nachrangige Bedeutung für die Erholung bei. Mit der Konzentration von gewerblichen Bauflächen im Bereich des Autobahnkreuzes Oldenburg-Nord werden andere für die Erholungs- und Wohnnutzung besser geeignete Bereiche weniger belastet.</p> <p>Planungsrechtlich sind die Eingriffe, die durch die Planung vorbereitet werden ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen /-flächen für das Schutzgut „Mensch“ sind unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten nicht erforderlich.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Dass dieses Industriegebiet unsere Landschaft unwiederbringlich zerstört, nehmen Sie bewusst oder wenigstens billigend in Kauf. Für Sie zählen ausschließlich wirtschaftliche und fiskalische Argumente.</p> <p>Wir wollen keine ausgeräumte Landschaft, wir wollen die Natur hier vor Ort erhalten. Ausgleichspflanzungen müssen in unmittelbarer Nähe durchgeführt werden und nicht in irgendwelchen "Flächenpools" irgendwo im Ipweger Moor oder an den Autobahndämmen. Unsere Dörfer gehen sonst vor die Hunde.</p> <p>Bedenken Sie bitte, dass Sie mit einem verdorbenen Ortsbild Unzufriedenheit für Generationen säen.</p> <p>Wir fordern Sie auf, das Gewerbegebiet nicht länger als "uneingeschränktes Industriegebiet" zu planen, sondern den vorhandenen benachbarten Gewerbegebieten gleichzustellen.</p> <p>Wir fordern, den vorhandenen Baumbestand, der überwiegend aus Nadelhölzern besteht, auf der 20 m breiten (gesetzlich vorgeschriebenen) nicht überbaubaren Abstandsfläche entlang der B 211 zu erhalten und durch Laubbäume und –sträucher zu ergänzen.</p>	<p>Die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen für die Ausweisung neuer Baugebiete geht immer mit einem erheblichen Eingriff in die Natur einher. Das Baugesetzbuch und die Naturschutzgesetze geben den rechtlichen Rahmen vor, nach dem ein solcher Eingriff vollzogen werden darf. Die im Plangebiet liegenden Waldflächen haben im Hinblick auf die Waldfunktionen laut Forstamt nur eine durchschnittliche Bedeutung. Um den Verlust von 10,48 ha Wald auszugleichen, werden außerhalb des Plangebietes Waldentwicklungsmaßnahmen auf ca. 17,14 ha umgesetzt. Der Ausgleich bzw. die Kompensation für den Eingriff bei den übrigen Schutzgütern wird im Kompensationspool der Gemeinde eingelöst.</p> <p>Unabhängig davon hat die Gemeinde entschieden, die im Gebiet befindliche Wallhecke ab der ins Plangebiet führenden Planstraße, einschließlich eines Wallheckenschutzstreifens, im Bebauungsplan festzusetzen. Die Wallhecke und der Schutzstreifen dürfen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 nur zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke vom Hillers Weg für die Anlage einer Grundstückszu-/abfahrt je Baugrundstück unterbrochen werden. Damit kommt die Gemeinde einerseits den Anregungen der Bürger nach. Andererseits erfüllt sie die rechtlichen Anforderungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes.</p> <p>Die naturschutzfachlichen Belange sind damit ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen werden dort durchgeführt, wo sie unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten einen Sinn ergeben. Die Auswahl dieser Flächen erfolgt daher nicht wahllos, sondern in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Die Festsetzung eines Gewerbegebietes statt eines Industriegebietes würde nur einen geringen Unterschied ausmachen. Der Eingriff in Natur und Landschaft würde im selben Umfang stattfinden. Lediglich bei den Emissionswerten kommen andere Grenzwerte zum tragen. Das schalltechnische Gutachten belegt jedoch, dass die Ausweisung eines Industriegebietes an dieser Stelle möglich ist, ohne die in der Umgebung befindlichen schutzwürdigen Nutzungen in unzulässiger Weise zu beeinträchtigen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Mit Nachdruck fordern wir auch die Einbindung in die Landschaft nach Osten und Südosten, (Blickrichtung von Butjadinger Straße und der östlichen B 211). Da es an die 30 Jahre dauert, bis ein Baum eine gewisse Höhe und damit seine Wirkung auf die Landschaft erreicht, sollte mit der Anlage Sichtschutzgürteln unverzüglich bei Erschließung des Gewerbegebietes begonnen werden.</p> <p>Da der Hillersweg keinerlei Bedeutung für das Industriegebiet hat, auch nicht für dessen Erschließung, fordern wir den Erhalt der uralten Wallhecke ohne Abstriche, das heißt, ohne die bei anderen Baugebieten üblichen Abholzungen und Aufastungen seitens der Gemeinde.</p> <p>Wir fordern Sie darüber hinaus auf, für die Wallhecken in ganzer Länge und mit ihrem gesamten vorhandenen Baum- und Strauchbestand Unterschutzstellung als Naturdenkmal zu beantragen.</p> <p>Wie heißt es doch auf der Webseite, die Lage der Gemeinde Rastede sei ideal und verkehrsgünstig am Rande Oldenburgs gelegen und biete "dennoch alle Vorteile eines Erholungs-ortes"(!). Auch dann noch, wenn nun bald die dritte Autobahn unsere Gemeinde durchschneidet und sich an jeder Autobahnabfahrt Gewerbe- und Industriegebiete in die Landschaft fressen und die Wohngebiete einkesseln?!</p> <p>Nicht erst hier stellt sich die Frage, ob in der Gemeinde Rastede Industrie, Tourismus und Wohnen im Grünen (oder gar im "Erholungsort") noch lange miteinander zu vereinbaren sind.</p>	<p>Eine Eingrünung des geplanten Industriegebiets bleibt östlich des Geltungsbereichs mit einer baumumstandenen Teichfläche erhalten. An der B 211 sind eine teilweise mehrreihige Baumreihe und eine kleine Teichfläche vorhanden. Letzteres wird als ein gemäß § 28a NNatG geschütztes Biotop samt Gehölzbestand im Bebauungsplan entsprechend gesichert. Im Süden des Plangebietes ist eine Eingrünung nicht sinnvoll, da zum Teil Waldflächen angrenzen bzw. die Erschließungsplanung hier langfristig eine Erweiterung der Baugebiete ermöglicht. Die Gemeinde hat beschlossen zur Eingrünung der westlichen Seite, die im Gebiet befindliche Wallhecken ab der ins Plangebiet führenden Planstraße zu erhalten und einschließlich eines Wallheckenschutzstreifens im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.</p> <p>Wallhecken sind gemäß §33 NnatSchG geschützt. Eine gesonderte Unterschutzstellung ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Die Gemeinde Rastede misst dem Bereich aufgrund der verkehrs- und gewerbebedingten Vorbelastungen und der Entfernung zur nächsten Siedlung zudem eine nachrangige Bedeutung für die Erholung bei. Die im Plangebiet liegenden Waldfläche hat im Hinblick auf die Waldfunktionen laut Forstamt nur eine durchschnittliche Bedeutung.</p>
2	Roland Wendler Hainbuchenstraße 33 26180 Rastede	Bezugnehmen auf den o. a. Betreff bitte ich um Berücksichtigung meiner Anregungen und Forderungen bei der Realisierung der Planung des o. a. Gewerbe-/Industriegebietes BBPL Nr. 86.	Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	19.05.2008	<p>Entgegen der ursprünglichen Planung einer Erweiterung des Gewerbegebietes am Hillers Weg / Schafjückenweg / Tannenkrogstraße hat die Mehrheit des Rates (CDU, FDP, UWG) inzwischen (Bezug 2) beschlossen, dass neue Gewerbegebiet nicht nur als erweitertes Gewerbegebiet, sondern gleich als Industriegebiet mit allen damit verbundenen Nachteilen für Mensch und Natur (Emissionen, Lärm, 24 Std. Tätigkeiten etc.) auszuweisen.</p> <p>Dagegen protestiere ich als betroffener Bürger des Gemeindeteiles der Bauernschaft Ipwege in schärfster Form und fordere die Rückstufung dieses Gebietes als Gewerbegebiet mit den entsprechenden Auflagen.</p> <p>Darüber hinaus fordere ich die Mehrheit des Rates der Gemeinde auf, mit entsprechenden Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen die geplante Erschließung dieses Gebietes so zu begleiten, dass der Parkcharakter dieses Teiles des Ammerlandes auch für zukünftige Generationen erhalten bleibt. Insofern unterstütze ich den Vorschlag der SPD-Ratsfraktion vom 20. Februar 2008 ausdrücklich und bitte, diese vernünftigen Vorschläge bei der weiteren Realisierung zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Festsetzung eines Gewerbegebietes statt eines Industriegebietes würde nur einen geringen Unterschied ausmachen. Der Eingriff in Natur und Landschaft würde im selben Umfang stattfinden. Lediglich bei den Emissionswerten kommen andere Grenzwerte zum tragen. Das schalltechnische Gutachten belegt jedoch, dass die Ausweisung eines Industriegebietes an dieser Stelle möglich ist, ohne die in der Umgebung befindlichen schutzwürdigen Nutzungen in unzulässiger Weise zu beeinträchtigen.</p> <p>Eine Eingrünung des geplanten Industriegebiets bleibt östlich des Geltungsbereichs mit einer baumumstandenen Teichfläche erhalten. An der B 211 sind eine teilweise mehrreihige Baumreihe und eine kleine Teichfläche vorhanden. Letzteres wird als ein gemäß § 28a NNatG geschütztes Biotop samt Gehölzbestand im Bebauungsplan entsprechend gesichert. Im Süden des Plangebietes ist eine Eingrünung nicht sinnvoll, da zum Teil Waldflächen angrenzen bzw. die Erschließungsplanung hier langfristig eine Erweiterung der Baugebiete ermöglicht. Die Gemeinde hat beschlossen zur Eingrünung der westlichen Seite, die im Gebiet befindliche Wallhecken ab der ins Plangebiet führenden Planstraße zu erhalten und einschließlich eines Wallheckenschutzstreifens im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Mir und andren Menschen aus dem betroffenen Bereich Hankhausen/Loy/lpwege erschließt sich allmählich immer mehr die in kleinen Schritten geplante Dimension der Erweiterungen der Gewerbe- bzw. Industriegebiete rund um das AK Oldenburg-Nord, soweit die Gemeinde Rastede mit ihrer Ratsmehrheit darauf Einfluss nehmen kann.</p> <p>Dazu zählt auch die geplante Erweiterung des Businessressorts am See in Verbindung mit dem bereits existierenden Gewerbegebiet am Brombeerweg, wo auch zu befürchten ist, dass dieses Gewerbegebiet bald nach Osten entlang der AB 293/B 211 erweitert werden könnte.</p> <p>Das kann nicht sein!</p> <p>Ein Blick aus der Luft reicht aus, um zu sehen, was sich um das Autobahnkreuz Oldenburg-Nord herum seit Beginn der 90er Jahre auf dem gebiet der Gemeinde in Sachen gewerblicher Erschließung inzwischen getan hat. Flächendeckend um das Kreuz herum haben wir hier auch auf Kosten der Natur und der unmittelbaren Anwohnerschaft immer mehr Gewerbe angesiedelt, so dass die ursprünglich dort vorhandene ammerländische Landschaft, für die die Gemeinde sogar offiziell als Residenzort und Luftkurort wirbt, an diesen Stellen für immer nachteilig verändert wird.</p> <p>Diese Tatsachen verändern auch nicht die per Gesetz geforderten Ausgleichsmaßnahmen in Form von Aufforstungen in anderen Gemeindebereichen, meist in Bereichen, die von den betroffenen Bürgern nicht wahrgenommen werden, weil sie zu weit abseits liegen.</p>	<p>Bereits die Angebotsplanung im Bereich des Schafjückenwegs hat gezeigt, dass der Standort im Bereich des Übergangs des Autobahnkreuzes Oldenburg-Nord in die B 211 sehr gut nachgefragt wird.</p> <p>Zu den bedeutenden Standortvoraussetzungen zählen neben der ausreichenden Größe der Grundstücke eine günstige verkehrliche Anbindung und eine unter Immissionsschutz- und Umweltschutzgesichtspunkten möglichst konfliktfreie Lage.</p> <p>Aussagen zur geplanten Erweiterung des Businessressorts am See sind nicht Gegenstand der Planung und daher nicht abwägungsrelevant</p> <p>Die Gemeinde Rastede misst dem Bereich aufgrund der verkehrs- und gewerbebedingten Vorbelastungen und der Entfernung zur nächsten Siedlung zudem eine nachrangige Bedeutung für die Erholung bei. Mit der Konzentration von gewerblichen Bauflächen im Bereich des Autobahnkreuzes Oldenburg-Nord werden andere für die Erholungs- und Wohnnutzung besser geeignete Bereiche weniger belastet.</p> <p>Der Status Rastedes als Luftkurort wird durch die geplanten gewerblichen Bauflächen nicht beeinträchtigt. Die Bezeichnung Luftkurort gilt lediglich für den Ort Rastede selbst nicht aber für die angrenzenden Ortschaften Wahnbek, Ipwege und Loys.</p> <p>Die Gemeinde Rastede misst dem Bereich aufgrund der verkehrs- und gewerbebedingten Vorbelastungen und der Entfernung zur nächsten Siedlung allenfalls eine nachrangige Bedeutung für die Erholung bei. In sofern stellt die Planung keine Verschlechterung der Situation dar.</p> <p>Die im Plangebiet liegenden Waldfläche hat im Hinblick auf die Waldfunktionen laut Forstamt nur eine durchschnittliche Bedeutung. Um den Verlust von 10,48 ha Wald auszugleichen, werden außerhalb des Plangebietes Waldentwicklungsmaßnahmen auf ca. 17,14 ha umgesetzt. In wie weit die neuen Waldflächen von den Bürgern in Anspruch genommen werden bzw. wahrgenommen werden, ist nicht planungsrelevant.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Die in der planungsrechtlichen Begründung enthaltene Aussage, dass die Gemeinde "der Erweiterung eines autobahnnahen Industriegebietes an einem Standort mit entsprechend bestehenden Vorbelastungen (welche denn?) den Vorrang gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft einräumt", zeigt erstens die ungeheure Ignoranz gegenüber Belangen zum Schutz der Natur, zeigt zweitens die fahrlässige Nichtbeachtung der Interessen eines wichtigen Teiles der in diesem Bereich ansässigen Bevölkerung und setzt drittens falsch verstandene Prioritäten im Sinne einer vermeintlich positiven Wirtschaftsförderung.</p> <p>Das kann es nicht sein!</p> <p>Sinnvolle Erweiterung von Gewerbegebieten im Interesse der Gemeinde ja, aber nur im Einklang mit der Natur und den Menschen, die in der Nähe ansässig sind.</p> <p>Ich bitte darum, dass diese vernünftigen Anregungen und maßvollen Forderungen von der Ratsmehrheit aufgegriffen werden, ihnen entsprochen wird und sie positiv umgesetzt werden.</p>	<p>Die Vorbelastung der Flächen besteht hinsichtlich des Verkehrslärms und des südwestlich angrenzenden Gewerbegebietes.</p> <p>Die vorgesehene Planung beruht nicht auf der Willkür der Gemeinde, sondern aus der Abwägung öffentlicher und privater Belange. Die Maßnahme ist im Gesamtzusammenhang zu bewerten. Die Gemeinde hat nicht ausschließlich die Belange der betroffenen Anwohner der näheren Umgebung zu würdigen, sondern auch die Interessenlage der Gemeinde mit in ihrer Abwägung einzustellen.</p> <p>Zurzeit verfügt die Gemeinde nicht über ausreichende gewerblich-industrielle Bauflächen. Die als Alternative in Betracht kommenden Flächen sind derzeit nicht verfügbar und würden im übrigen ebenfalls einen Eingriff in den Naturhaushalt nach sich ziehen.</p> <p>Die Gemeinde Rastede misst dem Bereich aufgrund der verkehrs- und gewerbebedingten Vorbelastungen und der Entfernung zur nächsten Siedlung zudem eine nachrangige Bedeutung für die Erholung bei. Die im Plangebiet liegenden Waldfläche hat im Hinblick auf die Waldfunktionen laut Forstamt nur eine durchschnittliche Bedeutung. Um den Verlust von 10,48 ha Wald auszugleichen, werden außerhalb des Plangebietes Waldentwicklungsmaßnahmen auf ca. 17,14 ha umgesetzt.</p> <p>Die Ausweisung eines Gewerbegebietes statt eines Industriegebietes hätte die selben Auswirkungen bei den naturschutzfachlichen Belangen.</p> <p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	Wilhelm Janssen Feldstraße 33c 26180 Rastede 28.05.2008	<p>Hiermit lege ich Einspruch ein gegen den o. a. Bebauungsplan verbunden mit der Bitte um Berücksichtigung meiner Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Ich beziehe mich auf den Bebauungsplan Nr. 86 - Frühzeitige Auslegung gemäß BauGB -, auf den Antrag der SPD - Fraktion zum Bebauungsplan vom 20. Februar 2008, auf verschiedene Zeitungsberichte sowie auf die Aussagen des Bürgermeisters anlässlich der Bürgerversammlung in Wahnbek und die Aussagen verschiedener Ratsmitglieder in der Bauausschusssitzung, in der über den o. a. BBPL entschieden wurde.</p> <p>Fast immer, wenn der Status quo verändert wird, regen sich Widerstände. Dies liegt in der Natur der Sache, weil zumeist einzelne auch negative Auswirkungen der Veränderungen zu tragen haben, und weil Veränderungen oftmals auch Ängste hervorrufen.</p> <p>Größte Bedeutung kommt daher einem Prozess zu, in dem Gemeindeverwaltung und Rat das Für und Wider eines Projektes abwägen. Einen solchen Abwägungsprozess kann ich in der Mehrheitsgruppe im Rat hinsichtlich des BBPL Nr. 86 nicht erkennen.</p> <p>Für die Gemeinde ist es signifikant, an geeigneter Stelle Gewerbegebiete auszuweisen, um weitere Gewerbebetriebe ansiedeln zu können. So werden Steuereinnahmen generiert und Arbeitsplätze in der Gemeinde geschaffen. Das geplante Gewerbegebiet liegt ideal nahe der Autobahn, so dass mit einem kurzfristigen Abverkauf der Grundstücke gerechnet werden darf.</p>	<p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Die nebenstehenden Aussagen sind für den Abwägungsvorgang nicht relevant.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Problematisch ist jedoch, dass dies mit einem erheblichen Landschaftsverbrauch einhergeht. Ca. 110.000 qm landwirtschaftliche Fläche und fast 100.000 qm Wald sollen bis auf ein Mini-Biotop vollständig beseitigt werden. Dies kann ich nicht nachvollziehen.</p>	<p>Die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen für die Ausweisung neuer Baugebiete geht immer mit einem erheblichen Eingriff in die Natur einher. Das Baugesetzbuch und die Naturschutzgesetze geben den rechtlichen Rahmen vor, nach dem ein solcher Eingriff vollzogen werden darf. Die im Plangebiet liegenden Waldflächen haben im Hinblick auf die Waldfunktionen laut Forstamt nur eine durchschnittliche Bedeutung. Um den Verlust von 10,48 ha Wald auszugleichen, werden außerhalb des Plangebietes Waldentwicklungsmaßnahmen auf ca. 17,14 ha umgesetzt. Der Ausgleich bzw. die Kompensation für den Eingriff bei den übrigen Schutzgütern wird im Kompensationspool der Gemeinde eingelöst.</p> <p>Die bislang überplante Wallhecke bleibt erhalten. Die Gemeinde hat entschieden, die im Gebiet befindliche Wallhecke ab der ins Plangebiet führenden Planstraße, einschließlich eines Wallheckenschutzstreifens, im Bebauungsplan festzusetzen. Die Wallhecke und der Schutzstreifen dürfen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 nur zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke vom Hillers Weg für die Anlage einer Grundstückszu-/abfahrt je Baugrundstück unterbrochen werden. Damit kommt die Gemeinde einerseits den Anregungen der Bürger nach. Andererseits erfüllt sie die rechtlichen Anforderungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Die Aussagen von Ratsmitgliedern der Mehrheitsfraktionen in der Bauausschusssitzung zur Begründung, weshalb jeder Baum abgeholzt werden müsse, waren im Wesentlichen:</p> <p>In einen Industriepark gehören keine Bäume.</p> <p>Die Gewerbebetriebe werden schon selbst für ein schönes Erscheinungsbild sorgen.</p> <p>Der Wald ist minderwertig.</p> <p>Die Wallhecke ist keine Wallhecke, weil auf einer richtigen Wallhecke keine hohen Bäume stehen.</p> <p>Die Gemeinde wird den Wald nachhaltig im Verhältnis 1 : 2 durch eine Neuanpflanzung ersetzen.</p> <p>Gewerbetreibende wollen, dass ihre Gewerbebetriebe gesehen werden.</p> <p>Ein Interessent ist abgesprungen, weil sein Gewerbebetrieb von der B 211 nicht hätte gesehen werden können.</p> <p>Die Bäume am Hillersweg müssen weg, weil die EWE eine Gasdruckleitung genau unter den Bäumen hindurch legen wird.</p> <p>Um es gelinde zu sagen: bin ich entsetzt, dass sich Ratsmitglieder auf diesem Niveau öffentlich äußern.</p>	<p>Im Bebauungsplanverfahren werden einzelne Aussagen der Ratsmitglieder aus den Ausschusssitzungen nicht abgewogen. Gemäß §1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Bebauungspläne und Flächennutzungspläne) die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der Anwendungsbereich des Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 7 BauGB ist bezogen auf alle Darstellungen und Festsetzungen in den Flächennutzungs- und Bebauungsplänen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Richtig ist: Der vorhandene Wald ist, wie sich im Verlauf der Sitzung klärte, nicht minderwertig, sondern mindestens von mittlerer Qualität.</p> <p>Ob die über 100 Jahre alten Eichen und Buchen, die am Hillersweg stehen, nun auf einem Wall stehen oder nicht, ist ohne Bedeutung.</p> <p>Die Neuanpflanzungen erfolgen nur im Verhältnis 1 : 1 und nicht im Verhältnis 1 : 2, wie zunächst behauptet. (Johannes stimmt's)</p> <p>Ebenfalls falsch ist, dass die Bäume Schaden nehmen durch die Arbeiten der EWE.</p> <p>Diese Unwahrheiten sind nicht geeignet, Vertrauen in den Sachverstand einiger der Entscheidungsträger zu gewinnen, Auch die mögliche Unterstellung, die Falschinformationen seien absichtlich erfolgt, mündet nur in der Frage, was für eine Intension wohl dahinter steht.</p> <p>Kurzum: es wurde kein einziges Argument dafür genannt, weshalb alle Bäume gefällt werden sollen.</p> <p>Hat sich jemand die Mühe gemacht und Anlieger und Bürger gefragt, wie sie über diesen beabsichtigten rücksichts- und kompromisslosen Umgang mit unser aller Heimat und Natur denken? Was sagen denn die Mitarbeiter der Fa. Brötje oder was Herr Viertelhaus? Was die Anlieger des Hillersweges?</p> <p>Ich habe in den vergangenen Monaten viele Gespräche geführt und dabei nicht einen Gesprächspartner gefunden, der dieses Ansinnen, alle Bäume zu fallen, unterstützt hätte, Nicht einen! Jeder spricht sich für den Erhalt von möglichst viel Flora und Fauna aus.</p>	<p>Nach Konkretisierung der Planfeststellungsunterlagen und eingehender Prüfung hat sich herausgestellt, dass die Wallhecke durch die geplante Erdgasleitung nicht in Anspruch genommen werden muss.</p> <p>Unabhängig davon hat die Gemeinde entschieden, die im Gebiet befindliche Wallhecke ab der ins Plangebiet führenden Planstraße, einschließlich eines Wallheckenschutzstreifens, im Bebauungsplan festzusetzen. Die Wallhecke und der Schutzstreifen dürfen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 nur zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke vom Hillers Weg für die Anlage einer Grundstückszu-/abfahrt je Baugrundstück unterbrochen werden. Damit kommt die Gemeinde den Anregungen der Bürger und des Landkreises nach..</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Thema muss es daher vor allem sein, einen Kompromiss zu finden, wie dieses Gewerbegebiet entstehen kann, ohne das vorhandene Landschaftsbild vollständig zu vernichten.</p> <p>Der Antrag der SPD - Fraktion vom 20. Februar 2008, in dem die Eingrünung des Gewerbegebietes und der Erhalt eines mindestens 20 Meter breiten Baumgürtels beantragt wurde, stellt einen solchen praktikablen Kompromiss dar.</p> <p>Ich fordere Sie hiermit auf, sich nicht gegen die Interessen der Bürger zu stellen. Erhalten Sie die über 100 Jahre alten Bäume am Hillersweg und den landschaftlichen Charakter durch eine Eingrünung der Gewerbeflächen.</p> <p>Alle Bürger, vor allem aber die Anlieger und die Menschen, die dort arbeiten, werden es Ihnen danken. Die Mitarbeiter der neuen Gewerbebetriebe brauchten dann nicht auf eine Bundesstraße schauen, sondern auf Bäume und Sträucher.</p> <p>Und nebenbei: bereits anlässlich des Gewerbegebietes Schafjückenweg/Hillersweg hatten seinerzeit die unmittelbaren Anlieger ein Eingrünen des Areals gefordert. Tatsächlich wurde beschlossen und in den Bebauungsplan aufgenommen, dass ein Streifen von 7 m Breite kurzfristig als Sichtschutz in Richtung Butjadinger Straße mit zwei Baumreihen zu bepflanzen sei.</p> <p>Eine Bepflanzung erfolgte jedoch nicht, und die Gemeinde gab auf Nachfrage an, die Bepflanzung sei nicht Sache der Gemeinde, sondern des späteren Grundstückskäufers. Jahre später hat nun die Fa. Witte das Grundstück bebaut und die geplante Grünfläche zu einem großen Teil gepflastert. Bei Nachfrage war nunmehr zu erfahren, dass der neu zusammengesetzte Rat zwischenzeitlich eine Änderung des BBPL beschlossen hat. Von einer Eingrünung ist nicht mehr die Rede. Entstanden ist ein optischer Schandfleck, ein großer grauer Hallenklotz, der schon von weitem von der Butjadinger Straße aus - nachts hell beleuchtet - bewundert werden kann.</p>	<p>Festsetzungen im Bereich des Gewerbegebietes Schafjückenweg/Hillersweg sind nicht Gegenstand der Planung und daher nicht abwägungsrelevant.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Ein weiteres Thema ist die Schaffung von Ausgleichsflächen. Thema hier ist die Nachhaltigkeit. Die Richtschnur ist also, nicht mehr Holz zu schlagen, als nachwächst. Nachhaltigkeit bedeutet also, die Substanz selbst nicht anzutasten. Es kann also nicht richtig sein, die oben angeführte Baumsubstanz ohne Not zu beseitigen. Die Neuanpflanzungen brauchen über Hundert Jahre Zeit, um die Bäume am Hillersweg ersetzen zu können.</p> <p>Auch ist eine Aufteilung in viele Parzellen wie geplant unzweckmäßig; dies hilft sicherlich Herrn Funch und Herrn Ahlers weiter, dem wirklichen Ausgleich dient dies jedenfalls nicht. Es sollte unbedingt eine zusammenhängende Ausgleichsfläche gefunden werden, die den Artenreichtum ermöglicht und die Bezeichnung Wald verdient.</p>	<p>Abweichend von der bisherigen Planung wird jetzt die am Hillerweg vorhandene Wallhecke mit dem Altbaumbestand weitgehend, soweit dies die erschließungstechnischen Erfordernisse zulassen, bis zur ins Plangebiet führenden Planstraße erhalten.</p> <p>Für die verbleibende notwendige und nicht vermeidbare Wallheckenbeseitigung wird Ausgleich im Verhältnis von 1 : 2 je betroffener Wallheckenlänge geschaffen.</p> <p>Inwiefern eine zusammenhängende Waldentwicklung ‚zweckmäßiger‘ sein kann, als die Anlage mehrerer kleiner Waldflächen wäre im Einzelfall nach Flächenausprägung, Lage und dem Funktionsverbund der Waldfunktionen und nicht pauschal zu beurteilen.</p> <p>Die hier aufgezeigten und mit den zuständigen Fachdienststellen abgestimmten Waldentwicklungsmaßnahmen sind geeignet, den Waldverlust funktionsgerecht auszugleichen. Insofern wird an den vorgesehenen Waldausgleichsmaßnahmen festgehalten.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Größte Bedenken habe ich - und mit mir sehr viele andere Bürger - gegen die Ausweisung der über 20 ha als uneingeschränktes Industriegebiet.</p> <p>Sie Herr Bürgermeister haben in Presse und Bürgerversammlungen die Auswirkungen und die Beeinträchtigungen, die ein solches Industriegebiet mit sich bringt, immer wieder versucht, herunterzuspielen. Glaubt man Ihren Ausführungen, suchen Sie in aller Ruhe diejenigen Betriebe aus, „die zu uns passen“, und das sind eben vornehmlich harmlose Dreischichtbetriebe, die sich Ihrer Meinung nach nur in Industriegebieten ansiedeln dürfen.</p> <p>Wie sie sich vielleicht erinnern, habe ich Ihnen anlässlich der Bürgerversammlung in Wahnbek zwei Fragen hinsichtlich des BBPL 86 gestellt. Zum einen hatte ich gefragt, weshalb Sie hier ohne Not statt eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO ein Industriegebiet nach § 9 ausweisen wollen und zweitens hatte ich Sie gefragt, wie sie denn die Menschen vor den erheblichen zu erwartenden Beeinträchtigungen der Lebensqualität durch den hohen Störgrad der Industrieunternehmen (Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen usw.) schützen wollen.</p> <p>Sie brachten daraufhin das Beispiel mit dem Dreischichtbetrieb und verwiesen darauf, dass Sie schon die richtigen Betriebe auswählen würden. Was die Beeinträchtigungen, angeht, verwiesen Sie auf die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte, die nicht überschritten werden dürften und darauf, dass ja jeder Bürger das Recht habe, bei Gericht zu klagen, wenn er sich beeinträchtigt fühle.</p> <p>Was für eine Antwort.</p> <p>Sie wünschen sich ein Industriegebiet, das weder zwingend erforderlich noch notwendig ist, und die betroffenen Bürger, die mit erheblichen Einschränkungen ihrer Lebensqualität leben müssen, sollen vor Gericht gehen? Ich glaube nicht, dass Sie hier die Interessen der Bürger vertreten. Dies sollte ein Bürgermeister aber tun.</p>	<p>Die Festsetzung eines Gewerbegebietes statt eines Industriegebietes würde nur einen geringen Unterschied ausmachen. Der Eingriff in Natur und Landschaft würde im selben Umfang stattfinden. Lediglich bei den Emissionswerten kommen andere Grenzwerte zum tragen. Das schalltechnische Gutachten z. B. belegt jedoch, dass die Ausweisung eines Industriegebietes an dieser Stelle möglich ist, ohne die in der Umgebung befindlichen schutzwürdigen Nutzungen in unzulässiger Weise zu beeinträchtigen. Ferner ist im Baugenehmigungsverfahren die Immissionsverträglichkeit der Betriebe z. B. hinsichtlich Erschütterungen, Stäube und Gerüche nachzuweisen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Hinzu kommt ein erheblicher merkantiler Wertverlust aller umliegenden Grundstücke bis weit nach Loy und Wahnbek/Ipwege hinein. Gibt es ein Gutachten darüber, wie hoch die Wertminderung für die Anlieger ist?</p> <p>Die ersten Häuser sind ca. 250 m entfernt vom „Industriepark“, Die Bebauung in Loy beginnt in ca. 600 m Abstand und das Neubaugebiet Hohe Brink in Wahnbek/Ipwege ist ca. 950 m entfernt. Eine starke Beeinträchtigung auch in den dicht besiedelten Bauernschaften ist also sehr wahrscheinlich.</p> <p>Ich bin gebürtiger Wilhelmshavener und habe mit ansehen müssen, was Industriepolitik für Auswirkungen auf die Lebensqualität haben kann. Von ehemals 113.000 Einwohnern in den 70er Jahren ist die Einwohnerzahl bereits unter 80.000 gesunken. Einen ebensolchen Exodus wollen Sie doch unserer schönen lebenswerten Gemeinde nicht antun oder?</p> <p>Auch Ihr Argument, Sie würden schon die richtigen Betriebe aussuchen, kann man auf keinen Fall akzeptieren!</p> <p>Richtig ist es sicherlich, die Projektierung eines Autohofes abzulehnen, da einem großen Flächenverbrauch nur verhältnismäßig niedrige Gewerbesteuern gegenüberstehen, absolut falsch jedoch sind Entscheidungen zugunsten der Quarantänestation des Schweinezuchtverbandes oder des größten deutschen Palm-ölblokheizkraftwerkes. Beide Vorhaben scheiterten nicht an dem Willen der Gemeinde, sondern - glücklicher Weise - durch couragiertes Handeln der Bürger und/oder letztendlich durch Rückzieher der Gewerbetreibenden.</p> <p>Vertrauen in eine Auswahl der richtigen Betriebe durch Sie habe ich nicht. Ich befürchte vielmehr, dass letztlich, monetäre bzw. profitorientierte Gründe für die Ansiedlung von Industriebetrieben ausschlaggebend sein würden.</p>	<p>Die Gefahr einer unzumutbaren Verschlechterung der Wohnqualität bei den in der Umgebung befindlichen Nutzungen ist nicht gegeben. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um den Schutzanspruch der benachbarten Wohnnutzungen sicherzustellen. Die Gemeinde geht weiterhin davon aus, dass durch die geplanten Baugebiete keine wesentlichen Wertminderungen für die umliegenden Nutzungen eintreten werden.</p> <p>Ein Anspruch auf Ausgleich allgemeiner Wertminderung besteht nicht. Einen allgemeinen Rechtssatz des Inhalts, dass der einzelne einen Anspruch darauf hat, vor jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden, gibt es nicht. Vielmehr kommt es nur auf die Auswirkungen an, die von dem geplanten Vorhaben faktisch ausgehen. Das Baugesetzbuch (BauGB) eröffnet in diesem Fall keinen gesetzlichen Anspruch auf einen Ausgleich der Vermögensnachteile, die auf staatliche Planung zurückzuführen sind.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen sind für den Abwägungsvorgang nicht relevant.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Im Interesse des Erhalts der Lebensqualität der Bürger in Ipwege, Wahnbek und Loy ist von der geplanten Ansiedlung von Industriebetrieben grundsätzlich Abstand zu nehmen.</p> <p>Dies würde nicht bedeuten, dass der von Ihnen so gern angeführte Dreischichtbetrieb nicht doch angesiedelt werden könnte. Wie von Frau Monika Sager-Gertje in der Bauausschusssitzung vorgetragen, könnte der Bebauungsplan - der ein Gewerbebetrieb nach § 8 vorsieht - für einen solchen Betrieb passend abgeändert werden.</p> <p>Nochmals zurück zum Anfang:</p> <p>Ein Abwägungsprozess scheint in der UWG, der FDP und der CDU nicht stattgefunden zu haben. In dem Beschluss, an dieser Stelle ein Industriegebiet zu schaffen, zeigt sich eine große Ignoranz hinsichtlich der Belange von Natur und Bürgern.</p> <p>Ich fordere Sie auf, unbedingt von der fahrlässigen Schaffung eines Industriegebietes Abstand zu nehmen. Ein normales Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ist völlig ausreichend und würde sicherlich auch eher von den Bürgern/Wählern akzeptiert werden.</p> <p>Bedenken Sie auch unsere Verantwortung für die nächsten Generationen. Auch unsere Kinder und Enkel haben einen Anspruch auf eine intakte Umwelt und ein weiterhin liebenswertes Rastede.</p> <p>Nicht eine falsche Prioritätensetzung auf Grundstücksvermarktung und Gewerbeansiedlung sollte im Vordergrund stehen, sondern eine Politik im Sinne und Interesse der Bürger und deren Lebensqualität.</p>	<p>Die Gemeinde Rastede beabsichtigt südlich der Bundesstraße 211 (B 211) ein weiteres Gebiet für Gewerbe- und Industrieansiedlungen planungsrechtlich abzusichern. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Bereich Wahnbek/Ipwege.</p> <p>Der Standort zeichnet sich durch seine verkehrliche Anbindung im Übergang des Autobahnkreuzes Oldenburg-Nord in die B 211 aus, und es lassen sich aufgrund der natürlichen Gegebenheiten gerade für Unternehmen mit einem Flächenbedarf von mehr als 1 ha entsprechend große Gewerbegrundstücke entwickeln.</p> <p>Die Festsetzung eines Gewerbegebietes statt eines Industriegebietes würde nur einen geringen Unterschied ausmachen. Der Eingriff in Natur und Landschaft würde im selben Umfang stattfinden. Lediglich bei den Emissionswerten kommen andere Grenzwerte zum tragen. Das schalltechnische Gutachten belegt jedoch, dass die Ausweisung eines Industriegebietes an dieser Stelle möglich ist, ohne die in der Umgebung befindlichen schutzwürdigen Nutzungen in unzulässiger Weise zu beeinträchtigen. Ferner ist im Baugenehmigungsverfahren die Immissionsverträglichkeit der Betriebe z. B. hinsichtlich Erschütterungen, Stäube und Gerüche nachzuweisen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	Henning Cordsen Hainbuchenstraße 15 26180 Rastede Email vom 25.05.2008	<p>Ich lehne das Gewerbegebiet AK OL-Nord (B-Plan Nr. 86), das auch als Industriegebiet B 211 bezeichnet wird, ab. Insofern unterstütze ich die Eingabe der IG Unser-Wahnbek-Ipwege.de, an deren postalischem Aufruf ich mich beteiligen werde.</p> <p>Diese IG hat Ihnen, sehr geehrter Herr Decker, im April d. J. in einem offenen Brief ihre Bedenken und Alternativvorschläge vorgetragen. Auch ich hatte mich schon frühzeitig mit einem persönlichen Schreiben an den Bürgermeister und die Fraktionsvorsitzenden im Rat protestierend und konstruktiv an der Diskussion beteiligt. Inhaltlich verweise ich auf meine damaligen Ausführungen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben von Herrn Cordsen vom 26. Februar 2008

4a	Henning Cordsen Hainbuchenstraße 15 26180 Rastede Schreiben vom 26.02.2008	<p>Am 23.02.08 habe ich mit großem Befremden den Artikel in der NWZ über die Pläne meiner Gemeinde Rastede zur Erweiterung gewerblicher Ansiedlungen entlang der B 211 am „Nordkreuz“ gelesen. Ich bitte Sie hiermit, im Rat die Beschlussvorlage abzulehnen. Dies will ich gern im folgenden erläutern.</p> <p>Ich konnte bislang die Ansiedlungspolitik im Gewerbebereich insofern nachvollziehen, als dass es von großer Bedeutung ist, wohnsitznahe Arbeitsplätze zu schaffen. Die jetzt geplante Erweiterung auf industrielle Betriebe mit für unsere Region u.U. andersartigen Emissionen und für die im unmittelbaren Umkreis ansässigen Anwohner stark belastenden Immissionen durch Lärm, Verkehr, Geruch, Rauch etc. ist für mich völlig unverständlich. Rastede rühmte sich bis vor wenigen Jahren noch als „Luftkurort“.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzung eines Gewerbegebietes statt eines Industriegebietes würde nur einen geringen Unterschied ausmachen. Der Eingriff in Natur und Landschaft würde im selben Umfang stattfinden. Lediglich bei den Emissionswerten kommen andere Grenzwerte zum tragen. Das schalltechnische Gutachten z. B belegt jedoch, dass die Ausweisung eines Industriegebietes an dieser Stelle möglich ist, ohne die in der Umgebung befindlichen schutzwürdigen Nutzungen in unzulässiger Weise zu beeinträchtigen. Ferner ist im Baugenehmigungsverfahren die Immissionsverträglichkeit der Betriebe z. B. hinsichtlich Erschütterungen, Stäube und Gerüche nachzuweisen.</p> <p>Der Status Rastedes als Luftkurort wird durch die geplanten gewerblichen Bauflächen nicht beeinträchtigt. Die Bezeichnung Luftkurort gilt lediglich für den Ort Rastede selbst nicht aber für die angrenzenden Ortschaften Wahnbek, Ipwege und Loys</p>
----	--	--	--



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Zudem hat sich die Gemeinde in den vergangenen Jahren leider immer mal wieder zu fragwürdigen Projekten hinreissen lassen: erinnert sei z.B. an die mittlerweile stillgelegte Klinik am Mühlenhof. Das ehemalige Brötje-Gelände in Liethe dümpelt nun mehr oder weniger genutzt vor sich hin. Etwas weiter in Richtung Hahn gibt es in einem vorhandenen Industriegebiet immer noch lediglich einen einzigen Betrieb: BüFa.</p> <p>Eine Kurznotiz im Wirtschaftsteil der NWZ am 22.02 brachte dem aufmerksamen Leser die vor Jahren geplante Ansiedlung einer Erzeugergemeinschaft für Zuchtschweine in Erinnerung. Diese hat nun die Auflösung beschlossen, so stand es dort. Durch den beherzten Einsatz unmittelbar betroffener Ipweger Bewohner wurde dieser Plan seinerzeit zu Fall gebracht und bewahrte uns so vor einer weiteren Investitionsruine.</p> <p>Industrie hat m.E. nichts in unserem schönen Ammerland oder auch in Oldenburg zu suchen. Es ist doch gerade die abwechslungsreiche natürliche Landschaft und die behutsame Besiedlung, die die Attraktivität unserer Region ausmacht. Diese wunderbare Landschaft lässt sich immer nur ein Mal durch Betonauswüchse verunstalten.</p> <p>Selbstverständlich sind die Verlockungen durch die politisch Verantwortlichen groß, eine scheinbar attraktive Verkehrsanbindung in der Gemeinde in klingende Münze – sprich Gewerbesteuerereinnahmen - umzuwandeln. Ich möchte aber vermeiden, dass die traditionell kleingewerbliche Umgebung meines Wohnumfeldes durch eine fragwürdige Industriekultur zersiedelt wird.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen sind für den Abwägungsvorgang nicht relevant.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht hat die Gemeinde Rastede mehr als nur die Aufgaben Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung und (Nah-)Erholungsfunktionen zu übernehmen.</p> <p>Das Landesraumordnungsprogramm legt die Gemeinde Rastede als Mittelzentrum fest. Sie soll zusammen mit den weiteren Mittelzentren Westerstede und Bad Zwischenahn im Landkreis Ammerland die Bevölkerung ihres Einzugsbereichs mit zentralen Einrichtungen und Gütern für den allgemeinen täglichen Grundbedarf und für den gehobenen Bedarf versorgen und bilden außerdem Schwerpunkte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 (RROP) weist der Gemeinde Rastede als Schwerpunktaufgaben sowohl die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten als auch von Arbeitsstätten zu.</p> <p>Zurzeit verfügt die Gemeinde nicht über ausreichende gewerblich-industrielle Bauflächen. Der Standort am Autobahnkreuz Oldenburg-Nord hat sich in den letzten Jahren wegen seiner Lagegunst und Erschließungsqualität als Gewerbestandort positiv entwickelt. Diese Entwicklung soll mit dem Industriegebiet südlich der B 211 fortgesetzt werden, ohne die Entwicklungsmöglichkeiten des Ortes Wahnbek als Wohnstandort einzuschränken. Mit der Konzentration von gewerblichen Bauflächen im Bereich des Autobahnkreuzes Oldenburg-Nord werden andere für die Erholungs- und Wohnnutzung besser geeignete Bereiche weniger belastet.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Mein Vorschlag: Suchen Sie den Kontakt zu innovativen Forschungseinrichtungen an unserer nahen Universität oder in deren Umfeld. Diese sorgen in letzter Zeit für einen steigenden Bekanntheitsgrad Oldenburgs. Oder investieren Sie bevorzugt in einen behutsamen Tourismus. Konzepte, die sich an den Bedürfnissen der Industrie ausrichten, sind dagegen Konzepte von gestern.</p> <p>Bitte nehmen Sie diesen Brief als Meinung eines Bürgers Ihrer Gemeinde entgegen. Ich bilde mir dabei ein, im Namen vieler Gleichgesinnter zu sprechen, die sich nicht auf diese Art und Weise an ihre Volksvertreter wenden.</p>	<p>Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird, neben ihren zentralörtlichen Funktionen, auch die Erholungsfunktionen und Freizeitnutzungen weiter fördern.</p> <p>Die Gemeinde Rastede misst dem Bereich aufgrund der verkehrs- und gewerbebedingten Vorbelastungen und der Entfernung zur nächsten Siedlung allenfalls eine nachrangige Bedeutung für die Erholung bei. In sofern stellt die Planung keinen Widerspruch dar.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
5	Gerd Wiese Hillerswegs 71 26180 Rastede Reinhard Hagen Butjadinger Straße 165 26180 Rastede Uwe Bonnke Butjadinger Straße 163 26180 Rastede 23.05.2008	<p>Wir erheben Einspruch gegen das von der Gemeinde geplante Industriegebiet am Autobahnkreuz Nord.</p> <p>Bereits mit unserem Schreiben vom 23.01.2000 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 (Gewerbegebiet Ipwege, B 211 / Schafjückenweg) hatten wir das unserer Meinung nach un-differenzierte Auswahlverfahren und den instinktlosen Umgang der Gemeinden mit der Natur zum Anlass genommen, unsere Bedenken gegen dieses Vorhaben zum Ausdruck zu bringen.</p> <p>Weder haben wir damit einen Aufschub bewirken können, noch sind Sie auf unsere schadensbegrenzenden Vorschläge eingegangen!</p> <p>Bezogen auf die Verkehrsanbindung musste die Gemeinde sehr schnell nachlegen, weil der Verkehr in und aus dem Gewerbegebiet, wie mit unseren Bedenken vorgetragen, nicht ohne erhebliche Behinderung fließen konnte.</p> <p>Bezogen auf den Zustand des zwischenzeitlich umbenannten Sandweges – jetzt Hillersweg – haben sich unsere schlimmsten Befürchtungen bereits mehr als erfüllt.</p> <p>Im Winter ist der Weg eine Matschpiste mit knietiefen Löchern. Der von der Gemeinde immer wieder aufgebraachte Sand fließt mit dem Regen in die Gräben ab. Der Weg wird, weil unbefestigt, durch die Dauerbelastung ständig breiter und regelrecht in die Gräben gedrückt. Die Randbefestigung der Gräben wird von der Gemeinde mutwillig weggeschoben, womit noch mehr Substanz des Weges abrutscht.</p> <p>Im Sommer zieht jedes durchfahrende Fahrzeug, je nach Windrichtung und Geschwindigkeit, eine riesige Staubfahne hinter sich her, die für jedes ungeschützte Lebewesen einen akuten Angriff auf Augen und Atemwege bedeutet.</p> <p>Bezogen auf die Begrünung des Gewerbegebietes an der Ostseite hatte uns die Gemeinde mit Schreiben vom 20.04.2000, eine zeitnahe Bepflanzung mit zweireihigem, ortsüblichen Baumbestand zugesichert, worauf wir heute noch warten.</p>	<p>Die nebenstehenden Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 66 bzw. anderen gemeindlichen Planungen sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.</p> <p>Die nebenstehenden Aussagen sind für den Abwägungsvorgang nicht relevant.</p> <p>Der Zustand des Hillers Weg wird seitens der Gemeinde außerhalb dieses Verfahrens geprüft.</p> <p>Die nebenstehenden Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 66 sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Jetzt formulieren wir unsere Bedenken erneut!!!</p> <ol style="list-style-type: none">1. Wir erheben Einspruch gegen die Abholzung von 10 Hektar Wald zur Errichtung eines Industriegebietes, weil das in der heutigen Zeit als besonders dreister Angriff auf die Natur gesehen werden muss.2. Wir erheben Einspruch gegen ein Industriegebiet gerade an dieser Stelle, weil wir überzeugt sind, dass sich an anderer autobahnnahe Stelle reichlich Areal zu günstigeren Bedingungen erwerben ließe, ohne dass Natur, Wald und Wallhecken in Mitleidenschaft gezogen werden.3. Wir erheben Einspruch gegen die Ansiedlung von Industrie, weil der ohnehin schon erheblich zugenommene Verkehr von PKW, Kleintransportern (Kurierdienste) und in letzter Zeit immer mehr LKW (trotz Verbotsschildern) von dem unbefestigten Hillersweg nicht mehr verkraftet werden kann. Wir befürchten, dass mit einem Ausbau des nordwestlichen Teils des Weges der Durchgangsverkehr noch weiter zunimmt.4. Wir erheben Einspruch gegen die im Zuge Ihrer Planung völlige Entfernung der waldseitigen Wallhecken mit ihren über 100 kapitalen Bäumen, weil es dafür keinerlei vernünftige Begründung gibt und Ihr Argument, dass große Teile der Wallhecke wegen des Gasleitungsbaus der EWE nicht erhalten werden können, wie Sie genau wissen, nicht zutrifft, da die Planung der EWE mit einer Pressbohrung unter dem gesamten Areal hindurch geht.	<p>Die im Plangebiet liegende Waldfläche hat im Hinblick auf die Waldfunktionen laut Forstamt nur eine durchschnittliche Bedeutung. Um den Verlust von 10,58 ha Wald auszugleichen, werden außerhalb des Plangebietes Waldentwicklungsmaßnahmen auf ca. 17,14 ha umgesetzt. Der Eingriff wird damit ausreichend kompensiert.</p> <p>Mit der Planung reagiert die Gemeinde auf eine nicht vorhandene Verkaufsbereitschaft für eine im Gemeindeentwicklungskonzept 2000+ vorgesehene Entwicklungsfläche im Bereich des Dreiecks zwischen Oldenburger Straße und Braker Chaussee. Da an dieser Stelle jedoch bisher keine Flächenverfügbarkeit gegeben ist, hat sich die Gemeinde entschlossen, stattdessen mit dem Plangebiet eine Fläche zu entwickeln, die ebenfalls den herausgestellten Vorzug eines direkten Autobahnanschlusses aufweist.</p> <p>Die Gemeinde wird die zukünftige Verkehrsentwicklung im Hillersweg beobachten. Sollten nach der Ansiedlung von Betrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 im Bereich des Hillersweg unzumutbare Verkehrsbelastungen auftreten, wird die Gemeinde über mögliche verkehrslenkende Maßnahmen entscheiden.</p> <p>Nach Konkretisierung der Planfeststellungsunterlagen und eingehender Prüfung hat sich herausgestellt, dass die Wallhecke durch die geplante Erdgasleitung nicht in Anspruch genommen werden muss.</p> <p>Unabhängig davon hat die Gemeinde entschieden, die im Gebiet befindliche Wallhecke ab der ins Plangebiet führenden Planstraße, einschließlich eines Wallheckenschutzstreifens, im Bebauungsplan festzusetzen. Die Wallhecke und der Schutzstreifen dürfen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 nur zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke vom Hillers Weg für die Anlage einer Grundstückszu-/abfahrt je Baugrundstück unterbrochen werden. Damit kommt die Gemeinde einerseits den Anregungen der Bürger nach. Andererseits erfüllt sie die rechtlichen Anforderungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>5. Wir erheben Einspruch gegen die Ansiedlung von Industriegebieten an dieser Stelle, weil wir befürchten, dass die Gemeinde trotz gegenteiliger Beteuerungen die Grundstücke nach profitgesteuerten Gründen vergibt und die Tatsache, dass der Bewerber Lärm, Gestank oder andere Unannehmlichkeiten verbreitet, von einem gewissen Zeitpunkt an keine Rolle mehr spielt.</p> <p>Beispiel: den Schweinezuchtverband jedenfalls hätte die Gemeinde den Bürgern bedenkenlos zugemutet.</p> <p>6. Wir erheben Einspruch gegen die Ansiedlung eines Industriegebietes an dieser Stelle, weil Ihr Vorhaben als unzumutbare Verschlechterung unserer Wohnqualität und als Attacke auf den Immobilienwert sämtlicher Anwohner angesehen werden muss.</p> <p>Sollten all unsere Bedenken, wie schon im Jahr 2000, von der Gemeinde nicht berücksichtigt werden, fordern wir zur Schadensbegrenzung:</p>	<p>Bei dem Bebauungsplan Nr. 86 handelt es sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan, der im Gegensatz zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht auf die planungsrechtliche Absicherung eines bestimmten Vorhabens abstellt, sondern die in den textlichen Festsetzungen i.V.m. der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan emissionswirksame Maßnahmen in Form von flächenbezogenen Schallleistungspegeln fest. Über die beiden Festsetzungen wird die Gemeinde zukünftig die Ansiedlung der Unternehmen im Bereich des Bebauungsplanes steuern. Ferner ist im Baugenehmigungsverfahren die Immissionsverträglichkeit der Betriebe z. B. hinsichtlich Erschütterungen, Stäube und Gerüche nachzuweisen.</p> <p>Die Gefahr einer unzumutbaren Verschlechterung der Wohnqualität bei den in der Umgebung befindlichen Nutzungen ist nicht gegeben. Die ersten Häuser sind ca. 250 m entfernt vom Plangebiet entfernt, Die Bebauung in Loy beginnt in ca. 600 m Abstand und das Neubaugebiet Hohe Brink in Wahnbek/Ipwege ist ca. 950 m entfernt Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um den Schutzanspruch der benachbarten Wohnnutzungen sicherzustellen. Die Gemeinde geht weiterhin davon aus, dass durch die geplanten Baugebiete keine wesentlichen Wertminderungen für die umliegenden Nutzungen eintreten werden.</p> <p>Ein Anspruch auf Ausgleich allgemeiner Wertminderung besteht nicht. Einen allgemeinen Rechtssatz des Inhalts, dass der einzelne einen Anspruch darauf hat, vor jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden, gibt es nicht. Vielmehr kommt es nur auf die Auswirkungen an, die von dem geplanten Vorhaben faktisch ausgehen. Das Baugesetzbuch (BauGB) eröffnet in diesem Fall keinen gesetzlichen Anspruch auf einen Ausgleich der Vermögensnachteile, die auf staatliche Planung zurückzuführen sind.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<ol style="list-style-type: none">1. Sperrung (Teilspernung) des Hillersweges für den Durchgangsverkehr, weil der Verkehr sehr wohl mit der Gewerbe- und Industrieansiedlung in Verbindung steht, und zu jedem stärker frequentierten Bebauungsgebietes natürlich eine vernünftige Verkehrsplanung gehört. 2. Einbettung der Industriebauten in ortsüblicher Begrünung, weil Ihr Argument, dass die Betriebe gesehen werden wollen, weder auf das Gewerbegebiet am Schafjückenweg – dort liegt zum Glück der landeseigene Waldstreifen zwischen B 211 und Gewerbegebiet – noch auf die Betriebe, die sich in zweiter Reihe des geplanten Industrieparks ansiedeln, zutrifft. 3. Erhalt sämtlicher Laub- und Nadelbäume, die älter als 30 Jahre sind bzw. mehr als einen Meter Umfang haben.	<p>Die verkehrliche Erschließung der Baugebiete wird über die B 211 erfolgen. Zur Überprüfung, inwieweit die geplante Anbindung des Bebauungsplans Nr. 86 realisierbar ist, wurde von dem Ingenieurbüro IST Dr. Schwerdhelm & Tjardes GbR ein Verkehrsgutachten erarbeitet.</p> <p>Der derzeit als Sandweg ausgestaltete Hillers Weg soll, nach gegenwärtigem Stand der Planung, ab dem Abzweig in das geplante Industriegebiet nicht ausgebaut werden, um keine Schleichverkehre zwischen der B 211 und der Butjadinger Straße zu fördern. Er behält weiterhin die Funktion eines Wirtschafts- sowie eines Erschließungsweges für die vorhandene Bebauung.</p> <p>Die Gemeinde wird die zukünftige Verkehrsentwicklung im Hillers Weg beobachten. Sollten nach der Ansiedlung von Betrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.86, im Bereich des Hillers Weg unzumutbare Verkehrsbelastung auftreten, wird die Gemeinde über mögliche verkehrslenkenden Maßnahmen entscheiden.</p> <p>Eine Eingrünung des geplanten Industriegebiets bleibt östlich des Geltungsbereichs mit einer baumumstandenen Teichfläche erhalten. An der B 211 sind eine teilweise mehrreihige Baumreihe und eine kleine Teichfläche vorhanden. Letzteres wird als ein gemäß § 28a NNatG geschütztes Biotop samt Gehölzbestand im Bebauungsplan entsprechend gesichert. Im Süden des Plangebietes ist eine Eingrünung nicht sinnvoll, da zum Teil Waldflächen angrenzen bzw. die Erschließungsplanung hier langfristig eine Erweiterung der Baugebiete ermöglicht. Die Gemeinde hat beschlossen zur Eingrünung der westlichen Seite, die im Gebiet befindliche Wallhecken ab der ins Plangebiet führenden Planstraße zu erhalten und einschließlich eines Wallheckenschutzstreifens im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.</p> <p>Mit der Entwicklung dieses Gebiets soll auf die anhaltende Nachfrage nach Gewerbegrundstücken mit einer Größe von mehr als 1 ha reagiert werden. Der Erhalt sämtlicher Laub- und Nadelbäume, die älter als 30 Jahre sind bzw. mehr als einen Meter Umfang haben, würde der geplanten Ausweisung eines Industriegebietes insgesamt entgegenstehen.</p> <p>Die Gemeinde hat sich jedoch entschlossen die im Gebiet befindliche Wallhecken ab der ins Plangebiet führenden Planstraße zu erhalten und einschließlich eines Wallheckenschutzstreifens im Bebauungsplan festzusetzen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Hans-Gerd und Regina Rode Denkmalsweg 8 26180 Rastede 27.05.2008	<p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Ihre Pläne, an der B 211 in Ipwege ein weiteres Industriegebiet zu errichten und dafür die gesamte Flora und Fauna zu vernichten, lehne ich entschieden ab.</p> <p>Für Einheimische wie Besucher besteht halb Rastede mittlerweile aus Gewerbegebiete. Damit sollte nun endlich Schluss sein, zumal nur ein geringer Teil der Rasteder erwerbstätigen Bevölkerung hier eine Arbeitsstätte findet. Es fehlt also jegliche Legitimation, für dieses Projekt 100.000 qm gewachsenen Wald zu opfern.</p> <p>Fördern Sie statt Lärm, Gestank und gesundheitsgefährdenden Emissionen besser Rastedes Zukunft als Luftkur- und Erholungsort! Dieses Privileg wird durch die fortschreitende Bebauung ohnehin immer mehr zur Farce. Nicht nur die Bürger Wahnbecks, Ipweges und auch Loys werden es Ihnen danken, sondern auch die, denen wir diese Welt hinterlassen!</p>	<p>Die Gemeinde Rastede beabsichtigt südlich der Bundesstraße 211 (B 211) ein weiteres Gebiet für Gewerbe- und Industrieansiedlungen planungsrechtlich abzusichern. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Bereich Wahnbek/Ipwege.</p> <p>Der Standort zeichnet sich durch seine verkehrliche Anbindung im Übergang des Autobahnkreuzes Oldenburg-Nord in die B 211 aus, und es lassen sich aufgrund der natürlichen Gegebenheiten gerade für Unternehmen mit einem Flächenbedarf von mehr als 1 ha entsprechend große Gewerbegrundstücke entwickeln.</p> <p>Das in der Nachbarschaft befindliche Gewerbegebiet Schafjückenweg ist mittlerweile erschlossen und vollständig an Gewerbebetriebe vergeben. Potenzielle Erweiterungsflächen südlich der B 211 entlang der Tannenkrugstraße lassen kaum die Entwicklung entsprechender Grundstücksgrößen zu. Bisher im Gemeindeentwicklungskonzept vorgesehene Gewerbeflächen nördlich der B 211 – im Dreieck zwischen Oldenburger Straße und Braker Chaussee – können aufgrund einer derzeit nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit für die Weiterentwicklung dieses Gewerbestandorts nicht genutzt werden. Das Plangebiet wird somit als Ersatz für diese Fläche als Industriegebiet planungsrechtlich entwickelt.</p> <p>Die Gemeinde Rastede misst dem Bereich aufgrund der verkehrs- und gewerbebedingten Vorbelastungen und der Entfernung zur nächsten Siedlung zudem eine nachrangige Bedeutung für die Erholung bei. Mit der Konzentration von gewerblichen Bauflächen im Bereich des Autobahnkreuzes Oldenburg-Nord werden andere für die Erholungs- und Wohnnutzung besser geeignete Bereiche weniger belastet.</p> <p>Der Status Rastedes als Luftkurort wird durch die geplanten gewerblichen Bauflächen nicht beeinträchtigt. Die Bezeichnung Luftkurort gilt lediglich für den Ort Rastede selbst nicht aber für die angrenzenden Ortschaften Wahnbek, Ipwege und Loys.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
7	Manfred Meins Butjadinger Straße 117 26180 Rastede 29.05.2008	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bat mit meinem Schreiben vom 20.11.07 um Berücksichtigung diverser Bedenken und Anregungen.</p> <p>Mit Ihrem Schreiben 15.04.08, AZ3-11/Ze/Ke haben Sie erwartungsgemäß meine Bedenken und Anregungen sämtlich mit den mit den fadenscheinigsten Argumenten vom Tisch gefegt, wogegen ich hiermit Einspruch einlege und meinen Brief vom 20.11.08 erneut zur Abwägung vorlege. Siehe Anlage.</p> <p>Was den Erhalt der Wallhecke entlang des Hillerswegs angeht, versteigen Sie sich unter Punkt a) zu der Behauptung, dass die Wallhecke von der EWE „zum Teil durch eine geplante Erdgasleitung in Anspruch genommen wird“ und dass der „verbleibende Abschnitt... sich in einer isolierten Lage befinden“ würde und kommen zu dem Beschluss, vom Erhalt der Wallhecke gänzlich abzusehen.</p> <p>Diese Aussage entspricht nicht der Wahrheit, da die EWE die Wallhecke mit keinem einzigen Meter in Anspruch nehmen wird, wie Ihnen seit Monaten bekannt sein muss. Wie Sie wissen, wird die EWE die Gasleitung in einer Tiefe von bis zu 24 Metern unter der Wallhecke und der Straßenkreuzung horizontal hindurchpressen, ansonsten verläuft die Trasse direkt unterm Hillersweg.</p> <p>Es ist schon erschütternd mit ansehen zu müssen, dass Ihnen kein Argument zu dürftig ist, um das völlig überflüssige Vernichten dieser schönen Wallhecke zu erreichen.</p>	<p>Nach Konkretisierung der Planfeststellungsunterlagen und eingehender Prüfung hat sich herausgestellt, dass die Wallhecke durch die geplante Erdgasleitung nicht in Anspruch genommen werden muss.</p> <p>Unabhängig davon hat die Gemeinde entschieden, dass die im Gebiet befindliche Wallhecke ab der ins Plangebiet führenden Planstraße, einschließlich eines Wallheckenschutzstreifens, im Bebauungsplan festzusetzen. Die Wallhecke und der Schutzstreifen dürfen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 nur zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke vom Hillers Weg für die Anlage einer Grundstückszu-/abfahrt je Baugrundstück unterbrochen werden. Damit kommt die Gemeinde einerseits den Anregungen der Bürger nach. Andererseits erfüllt sie die rechtlichen Anforderungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	---	---------------	---

Stellungnahme von Herrn Meins im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

7a	Manfred Meins Butjadinger Straße 117 26180 Rastede 20.11.2007	<p><i>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bitte ich um Berücksichtigung folgender Bedenken und Anregungen: Da das zukünftige Industriegebiet von der B 211 aus um bis zu 5 m ansteigt, darf es nicht wie auf einem Präsentierteller liegen, sondern ist m. E. unbedingt in die Landschaft einzubinden. Und das kann im Westen der vorhandenen Waldrand am besten übernehmen. Im nichtüberbaubaren Streifen entlang der B 211 sollte der vorhandene Bewuchs mindestens in einer Breite von 5-10 m erhalten bleiben und durch standortgerechte Laubgehölze ergänzt werden. Es ist überhaupt nicht einzusehen, dass der gesamte Wald von 10 ha Größe (das gilt auch für die Wallhecke am Hillersweg) von vornherein platt gemacht werden soll. Der (viel zu bescheidenen) Forderung der SPD, an der B 211 wenigstens eine Baumreihe als Sichtschutz stehen zu lassen, begegnet der Planer (siehe NWZ vom 3. Oktober 2006, Seite 33: "Rastede siedelt neue Betriebe an") damit, dass nur einige (!) Bäume an der Straße erhalten bleiben, weil die "Betriebe möchten, dass sie gesehen werden". Letzteres ist zum Teil verständlich, wenn man Unternehmen (an) Unternehmen denkt, die an den Endverbraucher verkaufen/liefern. Das ist z.B. bei den bisher angesiedelten Unternehmen wie Noveda, Vierol und Witte nicht der Fall.</i></p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Es ist davon auszugehen, dass nicht nur Unternehmen mit Kundenverkehr auf eine Repräsentation an einer Hauptverkehrsstraße wie der B 211 Wert legen und somit die Attraktivität eines modernen Industrie- und Gewerbestandortes auch von der Möglichkeit abhängt, als Unternehmen von außen wahrgenommen zu werden. Dieses trifft nicht nur für das einzelne Unternehmen zu, sondern auch für den gesamten Standort. So ist davon auszugehen, dass gerade in der Anfangszeit die Präsentation erster Ansiedlungen sich positiv auf die weitere Vermarktung des Standortes auswirken wird. Eine Eingrünung des geplanten Industriegebiets bleibt östlich des Geltungsbereichs mit einer baumumstandenen Teichfläche erhalten. An der B 211 sind eine teilweise mehrreihige Baumreihe und eine kleine Teichfläche vorhanden. Letztere wird als ein gemäß § 28a NNatG geschütztes Biotop samt Gehölzbestand im Bebauungsplan entsprechend gesichert. Von einem Erhalt der Wallhecke wird abgesehen, da diese für die Herstellung der Erschließungsanlagen sowie zum Teil durch eine geplante Erdgasleitung der EWE in Anspruch genommen wird. Der verbleibende Abschnitt entlang der Hillers Wegs würde sich dann in einer isolierten Lage befinden. Zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen sind im Sinne der Wirtschaftsförderung an diesem Standort nicht vorgesehen. Die Gemeinde räumt der Erweiterung eines autobahnnahen Industriegebietes an einem Standort mit entsprechend bestehenden Vorbelastungen den Vorrang gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft ein.</p>
----	--	---	--



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Zu befürchten ist, dass – wie in den bisherigen Gewerbegebieten (z.B. Klinkerstraße, Brombeerweg u. a.) – auch hier Gebäude entstehen werden, die architektonischen und ästhetischen Ansprüchen kaum gerecht werden können.</p> <p>Wellblechhallen, die sich nur durch ihre Farbe (hier: blau, grün, türkis) unterscheiden, müssen nicht auf Kilometerentfernungen zu erkennen sein. Zu fragen ist, ob der vermeintliche Wunsch der Gewerbetreibenden, gesehen zu werden, das totale Plattmachen jeglicher Flora und Fauna rechtfertigen darf, und ob er den Wünschen von Bevölkerung nicht total entgegensteht. Und die Bevölkerung erkennt schon jetzt, dass hier wiederum ein großes Stück Heimat verloren geht.</p> <p>Für immer mehr Unternehmen ist es heute wichtig, und damit werben sie auch gern, im Einklang mit Natur und Umwelt zu bauen und zu wirtschaften.</p> <p>Bevor die Gemeinde dort den Wald in ein "Planum" umwandelt, sollte daher abgewartet werden, welche Investoren ansiedeln wollen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Mit dem Verzicht auf die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen und sonstiger Gestaltungsauflagen wird dem Ziel der Wirtschaftsförderung Rechnung getragen. Dadurch wird u.a. auch eine größere Flexibilität bei der Nutzung der Grundstücke gewährleistet und die Bandbreite möglicher Betriebsansiedlung erhöht.</p> <p>Da die Gemeinde die Flächen eigenhändig vergibt und dieses nicht über Investoren erfolgt, besteht eine größtmögliche Einflussnahme auf die Art der hier durch den Bebauungsplan zulässigen Betriebsansiedlungen.</p> <p>Die Regelung der Grundstücksvergabe ist jedoch nicht Aufgabe eines Bebauungsplans. Ein Steuerung der Grundstücksvergabe ist durch die Auswahl der Käufer seitens der Gemeinde möglich.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	--	---------------	---

Sammeleinwendungen

8	Sammeleinwendungen (Postkarten-Aktion) Mai 2008 113 Stellungnahmen	<p>Kein neues Industriegebiet in Ipwege!</p> <p>Änderungen des Flächennutzungsplan und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 "Industriegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord"</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Ihre Pläne, an der B 211 in Ipwege ein weiteres Industriegebiet zu errichten und dafür die gesamte Flora und Fauna zu vernichten, lehne ich entschieden ab!</p> <p>Für Einheimische wie Besucher besteht halb Rastede mittlerweile aus Gewerbegebiete. Damit sollte nun endlich Schluss sein, zumal nur ein geringer Teil der Rasterder erwerbstätigen Bevölkerung hier eine Arbeitsstätte findet. Es fehlt also jegliche Legitimation, für dieses Projekt 100.000 qm gewachsenen Wald zu opfern.</p> <p>Fördern Sie statt Lärm, Gestank und gesundheitsgefährdenden Emissionen besser Rasterdes Zukunft als Luftkur- und Erholungsort! Dieses Privileg wird durch die fortschreitende Bebauung ohnehin immer mehr zur Farce. Nicht nur die Bürger Wahnbeks, Ipweges und auch Loys werden es Ihnen danken, sondern auch die, denen wir diese Welt hinterlassen!</p>	<p>Die Gemeinde Rastede beabsichtigt südlich der Bundesstraße 211 (B 211) ein weiteres Gebiet für Gewerbe- und Industrieansiedlungen planungsrechtlich abzusichern. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Bereich Wahnbek/Ipwege.</p> <p>Der Standort zeichnet sich durch seine verkehrliche Anbindung im Übergang des Autobahnkreuzes Oldenburg-Nord in die B 211 aus, und es lassen sich aufgrund der natürlichen Gegebenheiten gerade für Unternehmen mit einem Flächenbedarf von mehr als 1 ha entsprechend große Gewerbegrundstücke entwickeln.</p> <p>Das in der Nachbarschaft befindliche Gewerbegebiet Schafjückenweg ist mittlerweile erschlossen und vollständig an Gewerbebetriebe vergeben. Potenzielle Erweiterungsflächen südlich der B 211 entlang der Tannenkrugstraße lassen kaum die Entwicklung entsprechender Grundstücksgrößen zu. Bisher im Gemeindeentwicklungskonzept vorgesehene Gewerbeflächen nördlich der B 211 – im Dreieck zwischen Oldenburger Straße und Braker Chaussee – können aufgrund einer derzeit nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit für die Weiterentwicklung dieses Gewerbebestands nicht genutzt werden. Das Plangebiet wird somit als Ersatz für diese Fläche als Industriegebiet planungsrechtlich entwickelt.</p> <p>Die Gemeinde Rastede misst dem Bereich aufgrund der verkehrs- und gewerbebedingten Vorbelastungen und der Entfernung zur nächsten Siedlung zudem eine nachrangige Bedeutung für die Erholung bei. Mit der Konzentration von gewerblichen Bauflächen im Bereich des Autobahnkreuzes Oldenburg-Nord werden andere für die Erholungs- und Wohnnutzung besser geeignete Bereiche weniger belastet.</p> <p>Die Festsetzung eines Gewerbegebietes statt eines Industriegebietes würde nur einen geringen Unterschied ausmachen. Der Eingriff in Natur und Landschaft würde im selben Umfang stattfinden. Lediglich bei den Emissionswerten kommen</p>
---	---	--	---



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
			andere Grenzwerte zum tragen. Das schalltechnische Gutachten z. B belegt jedoch, dass die Ausweisung eines Industriegebietes an dieser Stelle möglich ist, ohne die in der Umgebung befindlichen schutzwürdigen Nutzungen in unzulässiger Weise zu beeinträchtigen. Ferner ist im Baugenehmigungsverfahren die Immissionsverträglichkeit der Betriebe z. B. hinsichtlich Erschütterungen, Stäube und Gerüche nachzuweisen.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
8a	Simone und Jürgen Frenzel Hans-Hoffhenke-Ring 45 26180 Rastede	<p>Kein neues Industriegebiet in Ipwege!</p> <p>Änderungen des Flächennutzungsplan und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 "Industriegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord"</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Ihre Pläne, an der B 211 in Ipwege ein weiteres Industriegebiet zu errichten und dafür die gesamte Flora und Fauna zu vernichten, lehne ich entschieden ab!</p> <p>Für Einheimische wie Besucher besteht halb Rastede mittlerweile aus Gewerbegebiete. Damit sollte nun endlich Schluss sein, zumal nur ein geringer Teil der Rasteder erwerbstätigen Bevölkerung hier eine Arbeitsstätte findet. Es fehlt also jegliche Legitimation, für dieses Projekt 100.000 qm gewachsenen Wald zu opfern.</p> <p>Fördern Sie statt Lärm, Gestank und gesundheitsgefährdenden Emissionen besser Rastedes Zukunft als Luftkur- und Erholungsort! Dieses Privileg wird durch die fortschreitende Bebauung ohnehin immer mehr zur Farce. Nicht nur die Bürger Wahnbeks, Ipweges und auch Loys werden es Ihnen danken, sondern auch die, denen wir diese Welt hinterlassen!</p>	<p>Die Gemeinde Rastede beabsichtigt südlich der Bundesstraße 211 (B 211) ein weiteres Gebiet für Gewerbe- und Industrieansiedlungen planungsrechtlich abzusichern. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Bereich Wahnbek/Ipwege.</p> <p>Der Standort zeichnet sich durch seine verkehrliche Anbindung im Übergang des Autobahnkreuzes Oldenburg-Nord in die B 211 aus, und es lassen sich aufgrund der natürlichen Gegebenheiten gerade für Unternehmen mit einem Flächenbedarf von mehr als 1 ha entsprechend große Gewerbegrundstücke entwickeln.</p> <p>Das in der Nachbarschaft befindliche Gewerbegebiet Schafjückenweg ist mittlerweile erschlossen und vollständig an Gewerbebetriebe vergeben. Potenzielle Erweiterungsflächen südlich der B 211 entlang der Tannenkrugstraße lassen kaum die Entwicklung entsprechender Grundstücksgrößen zu. Bisher im Gemeindeentwicklungskonzept vorgesehene Gewerbeflächen nördlich der B 211 – im Dreieck zwischen Oldenburger Straße und Braker Chaussee – können aufgrund einer derzeit nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit für die Weiterentwicklung dieses Gewerbebestands nicht genutzt werden. Das Plangebiet wird somit als Ersatz für diese Fläche als Industriegebiet planungsrechtlich entwickelt.</p> <p>Die Gemeinde Rastede misst dem Bereich aufgrund der verkehrs- und gewerbebedingten Vorbelastungen und der Entfernung zur nächsten Siedlung zudem eine nachrangige Bedeutung für die Erholung bei. Mit der Konzentration von gewerblichen Bauflächen im Bereich des Autobahnkreuzes Oldenburg-Nord werden andere für die Erholungs- und Wohnnutzung besser geeignete Bereiche weniger belastet.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Auch die Obstwiese am Hans-Hoffhenke-Ring ist dieser Politik schon zum Opfer gefallen.	<p>Die Festsetzung eines Gewerbegebietes statt eines Industriegebietes würde nur einen geringen Unterschied ausmachen. Der Eingriff in Natur und Landschaft würde im selben Umfang stattfinden. Lediglich bei den Emissionswerten kommen andere Grenzwerte zum tragen. Das schalltechnische Gutachten z. B belegt jedoch, dass die Ausweisung eines Industriegebietes an dieser Stelle möglich ist, ohne die in der Umgebung befindlichen schutzwürdigen Nutzungen in unzulässiger Weise zu beeinträchtigen. Ferner ist im Baugenehmigungsverfahren die Immissionsverträglichkeit der Betriebe z. B. hinsichtlich Erschütterungen, Stäube und Gerüche nachzuweisen.</p> <p>Der Hinweis auf die Obstwiese am Hans-Hoffhenke-Ring sind nicht abwägungsrelevant.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
8b	Doris und Peter Frenzel Am Sportplatz 37 B 26180 Wahnbek	<p>Kein neues Industriegebiet in Ipwege!</p> <p>Änderungen des Flächennutzungsplan und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 "Industriegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord"</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Ihre Pläne, an der B 211 in Ipwege ein weiteres Industriegebiet zu errichten und dafür die gesamte Flora und Fauna zu vernichten, lehne ich entschieden ab!</p> <p>Für Einheimische wie Besucher besteht halb Rastede mittlerweile aus Gewerbegebiete. Damit sollte nun endlich Schluss sein, zumal nur ein geringer Teil der Rasteder erwerbstätigen Bevölkerung hier eine Arbeitsstätte findet. Es fehlt also jegliche Legitimation, für dieses Projekt 100.000 qm gewachsenen Wald zu opfern.</p> <p>Fördern Sie statt Lärm, Gestank und gesundheitsgefährdenden Emissionen besser Rastedes Zukunft als Luftkur- und Erholungsort! Dieses Privileg wird durch die fortschreitende Bebauung ohnehin immer mehr zur Farce. Nicht nur die Bürger Wahnbeks, Ipweges und auch Loys werden es Ihnen danken, sondern auch die, denen wir diese Welt hinterlassen!</p>	<p>Die Gemeinde Rastede beabsichtigt südlich der Bundesstraße 211 (B 211) ein weiteres Gebiet für Gewerbe- und Industrieansiedlungen planungsrechtlich abzusichern. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Bereich Wahnbek/Ipwege.</p> <p>Der Standort zeichnet sich durch seine verkehrliche Anbindung im Übergang des Autobahnkreuzes Oldenburg-Nord in die B 211 aus, und es lassen sich aufgrund der natürlichen Gegebenheiten gerade für Unternehmen mit einem Flächenbedarf von mehr als 1 ha entsprechend große Gewerbegrundstücke entwickeln.</p> <p>Das in der Nachbarschaft befindliche Gewerbegebiet Schafjückenweg ist mittlerweile erschlossen und vollständig an Gewerbebetriebe vergeben. Potenzielle Erweiterungsflächen südlich der B 211 entlang der Tannenkrugstraße lassen kaum die Entwicklung entsprechender Grundstücksgrößen zu. Bisher im Gemeindeentwicklungskonzept vorgesehene Gewerbeflächen nördlich der B 211 – im Dreieck zwischen Oldenburger Straße und Braker Chaussee – können aufgrund einer derzeit nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit für die Weiterentwicklung dieses Gewerbebestands nicht genutzt werden. Das Plangebiet wird somit als Ersatz für diese Fläche als Industriegebiet planungsrechtlich entwickelt.</p> <p>Die Gemeinde Rastede misst dem Bereich aufgrund der verkehrs- und gewerbebedingten Vorbelastungen und der Entfernung zur nächsten Siedlung zudem eine nachrangige Bedeutung für die Erholung bei. Mit der Konzentration von gewerblichen Bauflächen im Bereich des Autobahnkreuzes Oldenburg-Nord werden andere für die Erholungs- und Wohnnutzung besser geeignete Bereiche weniger belastet.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		Man denke auch an die versprochene Obstwiese am Hans-Hoffhenke-Ring, die Bauplätzen geopfert wird.	<p>Die Festsetzung eines Gewerbegebietes statt eines Industriegebietes würde nur einen geringen Unterschied ausmachen. Der Eingriff in Natur und Landschaft würde im selben Umfang stattfinden. Lediglich bei den Emissionswerten kommen andere Grenzwerte zum tragen. Das schalltechnische Gutachten z. B belegt jedoch, dass die Ausweisung eines Industriegebietes an dieser Stelle möglich ist, ohne die in der Umgebung befindlichen schutzwürdigen Nutzungen in unzulässiger Weise zu beeinträchtigen. Ferner ist im Baugenehmigungsverfahren die Immissionsverträglichkeit der Betriebe z. B. hinsichtlich Erschütterungen, Stäube und Gerüche nachzuweisen.</p> <p>Der Hinweis auf die Obstwiese am Hans-Hoffhenke-Ring sind nicht abwägungsrelevant.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
8c	Hermanda Janssen Ollenweg 1a 26180 Wahnbek	<p>Kein neues Industriegebiet in Ipwege!</p> <p>Änderungen des Flächennutzungsplan und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 "Industriegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord"</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Ihre Pläne, an der B 211 in Ipwege ein weiteres Industriegebiet zu errichten und dafür die gesamte Flora und Fauna zu vernichten, lehne ich entschieden ab!</p> <p>Für Einheimische wie Besucher besteht halb Rastede mittlerweile aus Gewerbegebiete. Damit sollte nun endlich Schluss sein, zumal nur ein geringer Teil der Rasteder erwerbstätigen Bevölkerung hier eine Arbeitsstätte findet. Es fehlt also jegliche Legitimation, für dieses Projekt 100.000 qm gewachsenen Wald zu opfern.</p> <p>Fördern Sie statt Lärm, Gestank und gesundheitsgefährdenden Emissionen besser Rastedes Zukunft als Luftkur- und Erholungsort! Dieses Privileg wird durch die fortschreitende Bebauung ohnehin immer mehr zur Farce. Nicht nur die Bürger Wahnbeks, Ipweges und auch Loys werden es Ihnen danken, sondern auch die, denen wir diese Welt hinterlassen!</p>	<p>Die Gemeinde Rastede beabsichtigt südlich der Bundesstraße 211 (B 211) ein weiteres Gebiet für Gewerbe- und Industrieansiedlungen planungsrechtlich abzusichern. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Bereich Wahnbek/Ipwege.</p> <p>Der Standort zeichnet sich durch seine verkehrliche Anbindung im Übergang des Autobahnkreuzes Oldenburg-Nord in die B 211 aus, und es lassen sich aufgrund der natürlichen Gegebenheiten gerade für Unternehmen mit einem Flächenbedarf von mehr als 1 ha entsprechend große Gewerbegrundstücke entwickeln.</p> <p>Das in der Nachbarschaft befindliche Gewerbegebiet Schafjückenweg ist mittlerweile erschlossen und vollständig an Gewerbebetriebe vergeben. Potenzielle Erweiterungsflächen südlich der B 211 entlang der Tannenkrugstraße lassen kaum die Entwicklung entsprechender Grundstücksgrößen zu. Bisher im Gemeindeentwicklungskonzept vorgesehene Gewerbeflächen nördlich der B 211 – im Dreieck zwischen Oldenburger Straße und Braker Chaussee – können aufgrund einer derzeit nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit für die Weiterentwicklung dieses Gewerbebestands nicht genutzt werden. Das Plangebiet wird somit als Ersatz für diese Fläche als Industriegebiet planungsrechtlich entwickelt.</p> <p>Die Gemeinde Rastede misst dem Bereich aufgrund der verkehrs- und gewerbebedingten Vorbelastungen und der Entfernung zur nächsten Siedlung zudem eine nachrangige Bedeutung für die Erholung bei. Mit der Konzentration von gewerblichen Bauflächen im Bereich des Autobahnkreuzes Oldenburg-Nord werden andere für die Erholungs- und Wohnnutzung besser geeignete Bereiche weniger belastet.</p> <p>Die Festsetzung eines Gewerbegebietes statt eines Industriegebietes würde nur</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Lasst uns die schönen Natursträucher, Bäume erhalten und nicht noch mehr vernichten.	<p>einen geringen Unterschied ausmachen. Der Eingriff in Natur und Landschaft würde im selben Umfang stattfinden. Lediglich bei den Emissionswerten kommen andere Grenzwerte zum tragen. Das schalltechnische Gutachten z. B belegt jedoch, dass die Ausweisung eines Industriegebietes an dieser Stelle möglich ist, ohne die in der Umgebung befindlichen schutzwürdigen Nutzungen in unzulässiger Weise zu beeinträchtigen. Ferner ist im Baugenehmigungsverfahren die Immissionsverträglichkeit der Betriebe z. B. hinsichtlich Erschütterungen, Stäube und Gerüche nachzuweisen.</p> <p>Die Inanspruchnahme bislang un bebauter Flächen für die Ausweisung neuer Baugebiete geht immer mit einem erheblichen Eingriff in die Natur einher. Das Baugesetzbuch und die Naturschutzgesetze geben den rechtlichen Rahmen vor, nach dem ein solcher Eingriff vollzogen werden darf. Die im Plangebiet liegenden Waldflächen haben im Hinblick auf die Waldfunktionen laut Forstamt nur eine durchschnittliche Bedeutung. Um den Verlust von 10,48 ha Wald auszugleichen, werden außerhalb des Plangebietes Waldentwicklungsmaßnahmen auf ca. 17,14 ha umgesetzt. Der Ausgleich bzw. die Kompensation für den Eingriff bei den übrigen Schutzgütern wird im Kompensationspool der Gemeinde eingelöst.</p> <p>Die bislang überplante Wallhecke bleibt erhalten. Die Gemeinde hat entschieden, die im Gebiet befindliche Wallhecke ab der ins Plangebiet führenden Planstraße, einschließlich eines Wallheckenschutzstreifens, im Bebauungsplan festzusetzen. Die Wallhecke und der Schutzstreifen dürfen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 nur zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke vom Hillers Weg für die Anlage einer Grundstückszu-/abfahrt je Baugrundstück unterbrochen werden. Damit kommt die Gemeinde einerseits den Anregungen der Bürger nach. Andererseits erfüllt sie die rechtlichen Anforderungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes.</p> <p>Die naturschutzfachlichen Belange sind damit ausreichend berücksichtigt.</p>

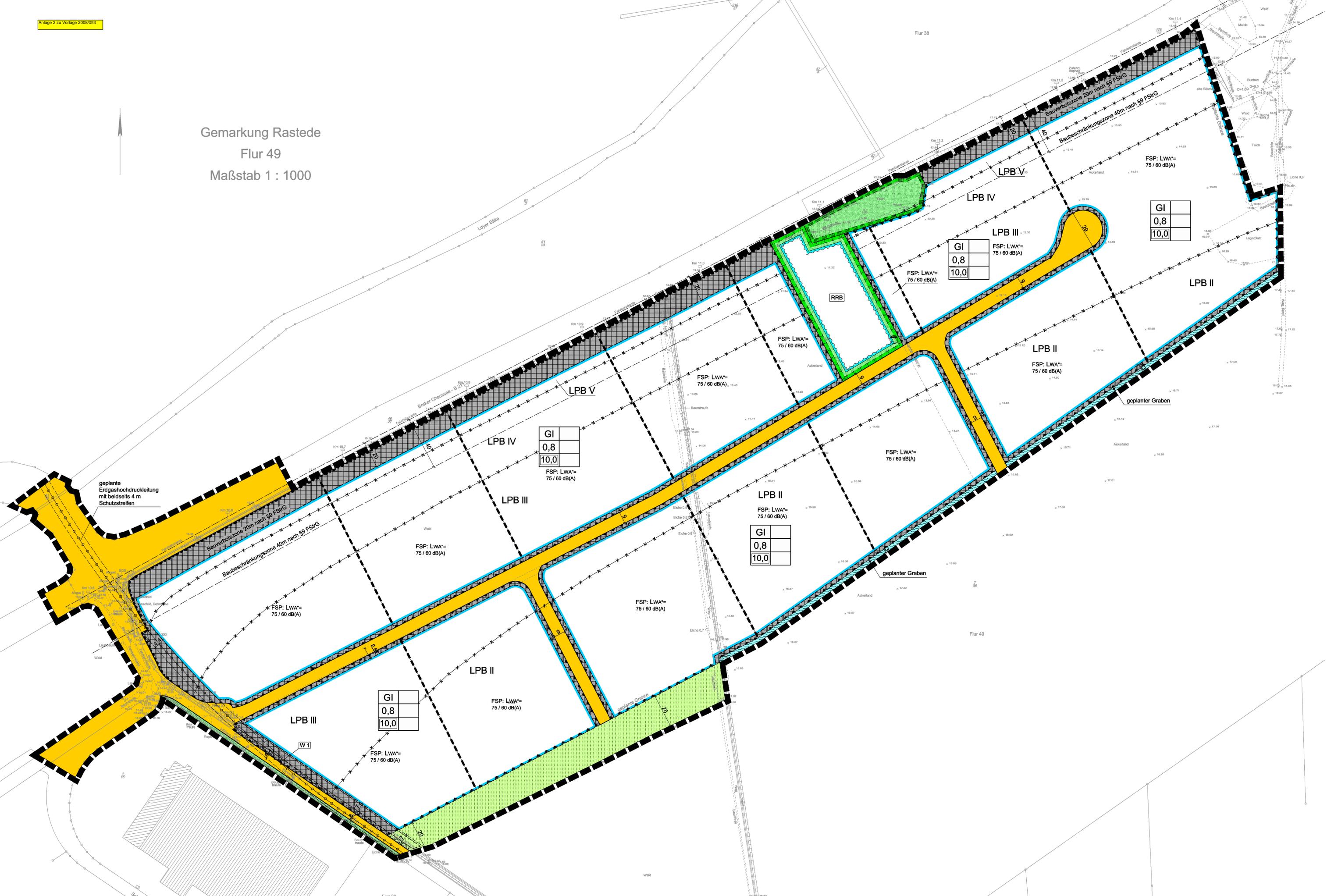


Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
8d	Wilma Carolus Ollenweg 1b 26180 Wahnbek	<p>Kein neues Industriegebiet in Ipwege!</p> <p>Änderungen des Flächennutzungsplan und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 "Industriegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord"</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Ihre Pläne, an der B 211 in Ipwege ein weiteres Industriegebiet zu errichten und dafür die gesamte Flora und Fauna zu vernichten, lehne ich entschieden ab!</p> <p>Für Einheimische wie Besucher besteht halb Rastede mittlerweile aus Gewerbegebiete. Damit sollte nun endlich Schluss sein, zumal nur ein geringer Teil der Rasteder erwerbstätigen Bevölkerung hier eine Arbeitsstätte findet. Es fehlt also jegliche Legitimation, für dieses Projekt 100.000 qm gewachsenen Wald zu opfern.</p> <p>Fördern Sie statt Lärm, Gestank und gesundheitsgefährdenden Emissionen besser Rastedes Zukunft als Luftkur- und Erholungsort! Dieses Privileg wird durch die fortschreitende Bebauung ohnehin immer mehr zur Farce. Nicht nur die Bürger Wahnbeks, Ipweges und auch Loys werden es Ihnen danken, sondern auch die, denen wir diese Welt hinterlassen!</p>	<p>Die Gemeinde Rastede beabsichtigt südlich der Bundesstraße 211 (B 211) ein weiteres Gebiet für Gewerbe- und Industrieansiedlungen planungsrechtlich abzusichern. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Bereich Wahnbek/Ipwege.</p> <p>Der Standort zeichnet sich durch seine verkehrliche Anbindung im Übergang des Autobahnkreuzes Oldenburg-Nord in die B 211 aus, und es lassen sich aufgrund der natürlichen Gegebenheiten gerade für Unternehmen mit einem Flächenbedarf von mehr als 1 ha entsprechend große Gewerbegrundstücke entwickeln.</p> <p>Das in der Nachbarschaft befindliche Gewerbegebiet Schafjückenweg ist mittlerweile erschlossen und vollständig an Gewerbebetriebe vergeben. Potenzielle Erweiterungsflächen südlich der B 211 entlang der Tannenkrugstraße lassen kaum die Entwicklung entsprechender Grundstücksgrößen zu. Bisher im Gemeindeentwicklungskonzept vorgesehene Gewerbeflächen nördlich der B 211 – im Dreieck zwischen Oldenburger Straße und Braker Chaussee – können aufgrund einer derzeit nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit für die Weiterentwicklung dieses Gewerbebestands nicht genutzt werden. Das Plangebiet wird somit als Ersatz für diese Fläche als Industriegebiet planungsrechtlich entwickelt.</p> <p>Die Gemeinde Rastede misst dem Bereich aufgrund der verkehrs- und gewerbebedingten Vorbelastungen und der Entfernung zur nächsten Siedlung zudem eine nachrangige Bedeutung für die Erholung bei. Mit der Konzentration von gewerblichen Bauflächen im Bereich des Autobahnkreuzes Oldenburg-Nord werden andere für die Erholungs- und Wohnnutzung besser geeignete Bereiche weniger belastet.</p> <p>Die Festsetzung eines Gewerbegebietes statt eines Industriegebietes würde nur</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Die Menschheit braucht die Natur	<p>einen geringen Unterschied ausmachen. Der Eingriff in Natur und Landschaft würde im selben Umfang stattfinden. Lediglich bei den Emissionswerten kommen andere Grenzwerte zum tragen. Das schalltechnische Gutachten z. B belegt jedoch, dass die Ausweisung eines Industriegebietes an dieser Stelle möglich ist, ohne die in der Umgebung befindlichen schutzwürdigen Nutzungen in unzulässiger Weise zu beeinträchtigen. Ferner ist im Baugenehmigungsverfahren die Immissionsverträglichkeit der Betriebe z. B. hinsichtlich Erschütterungen, Stäube und Gerüche nachzuweisen.</p> <p>Die Inanspruchnahme bislang un bebauter Flächen für die Ausweisung neuer Baugebiete geht immer mit einem erheblichen Eingriff in die Natur einher. Das Baugesetzbuch und die Naturschutzgesetze geben den rechtlichen Rahmen vor, nach dem ein solcher Eingriff vollzogen werden darf. Die im Plangebiet liegenden Waldflächen haben im Hinblick auf die Waldfunktionen laut Forstamt nur eine durchschnittliche Bedeutung. Um den Verlust von 10,48 ha Wald auszugleichen, werden außerhalb des Plangebietes Waldentwicklungsmaßnahmen auf ca. 17,14 ha umgesetzt. Der Ausgleich bzw. die Kompensation für den Eingriff bei den übrigen Schutzgütern wird im Kompensationspool der Gemeinde eingelöst.</p> <p>Die bislang überplante Wallhecke bleibt erhalten. Die Gemeinde hat entschieden, die im Gebiet befindliche Wallhecke ab der ins Plangebiet führenden Planstraße, einschließlich eines Wallheckenschutzstreifens, im Bebauungsplan festzusetzen. Die Wallhecke und der Schutzstreifen dürfen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 nur zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke vom Hillers Weg für die Anlage einer Grundstückszu-/abfahrt je Baugrundstück unterbrochen werden. Damit kommt die Gemeinde einerseits den Anregungen der Bürger nach. Andererseits erfüllt sie die rechtlichen Anforderungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes.</p> <p>Die naturschutzfachlichen Belange sind damit ausreichend berücksichtigt.</p>

Gemarkung Rastede
Flur 49
Maßstab 1 : 1000



geplante Erdgashochdruckleitung mit beidseitig 4 m Schutzstreifen

Bauverbotszone 20m nach §9 FStVG

Baubeschränkungzone 40m nach §9 FStVG

FSP: LWA= 75 / 60 dB(A)

GI	
0,8	
10,0	

FSP: LWA= 75 / 60 dB(A)

GI	
0,8	
10,0	

FSP: LWA= 75 / 60 dB(A)

GI	
0,8	
10,0	

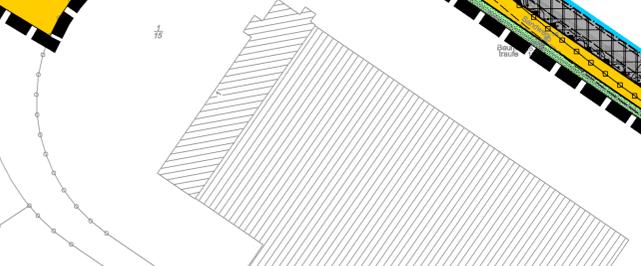
FSP: LWA= 75 / 60 dB(A)

GI	
0,8	
10,0	

FSP: LWA= 75 / 60 dB(A)

GI	
0,8	
10,0	

FSP: LWA= 75 / 60 dB(A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Industriegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

10,0 Baumassenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



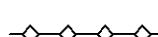
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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



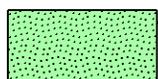
Pumpstation

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



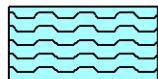
unterirdische Leitung

9. Grünflächen

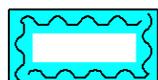


Öffentliche Grünfläche

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



Wasserfläche

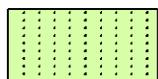


Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald



Flächen für die Landwirtschaft

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

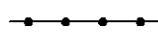


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

15. Sonstige Planzeichen



Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

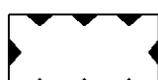
W1



Wallhecke (symbolisch)



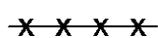
nichtüberbaubare Flächen mit Nutzungseinschränkungen (siehe textliche Festsetzung Nr.7)



Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

LPB II

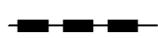
Lärmpegelbereich



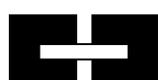
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

FSP: LWA^u=
75 / 60 dB(A)
tags / nachts

Immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² tags / nachts



Abgrenzungen unterschiedlicher flächenbezogener Schalleistungspegel



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. In den Industriegebieten (GI) gemäß § 9 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 9 folgende Nutzungen ausgeschlossen:
 - Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Rasteder Liste:
 - a) zentrenrelevante Sortimente
 - Bekleidung
 - Schuhe
 - Lederwaren
 - Sportartikel
 - Bücher, Schreibwaren
 - Spielwaren
 - Musikinstrumente
 - Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
 - Geschenkartikel
 - Foto, Film
 - Optik
 - Uhren, Schmuck
 - Heimtextilien, Kurzwaren
 - Unterhaltungselektronik (TV; HiFi, CD)/Neue Medien
 - b) nahversorgungsrelevante Sortimente
 - Lebensmittel
 - Reformwaren
 - Drogerieartikel
 - Parfümerieartikel
 - Schnittblumen
 - Zeitschriften
2. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten werden zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.
3. Innerhalb der mit GI gekennzeichneten Teilflächen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksame Schallemissionen je Quadratmeter Grundstücksfläche die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel in dB(A)/m² gemäß Planeinschrieb, differenziert für die Zeiten tags 6.00 - 22.00 Uhr (1. Wert) und nachts 22.00 - 6.00 Uhr (2. Wert), nicht überschreiten.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden können, können in der Höhe des Schirmwertes in Bezug auf die relevanten Immissionsorte dem Wert des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.
4. Bei der Errichtung von neuen Gebäuden innerhalb des Plangebiets, die dem Betriebsleiterwohnen oder dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden.
5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 21a Abs. 1 BauNVO sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die zulässige Baumasse anzurechnen. Dies gilt auch für Volumen von Stellplatz- und/oder Garagenanlagen in sonst anders genutzten Vollgeschossen. Die Baumassenzahl erhöht sich um die Baumasse unter der Geländeoberfläche erstellter notwendigen Garagen.
6. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Flächen für Maßnahmen, die einer wasserrechtlichen Planfeststellung oder -genehmigung bedürfen gemäß den Ausführungen in der Begründung festgesetzt.

7. Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Wallhecke W 1 und dem in diesem Zusammenhang gemäß Nr. 8 der textlichen Festsetzungen definierten Wallheckenschutzstreifen ist zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke vom Hillers Weg die Anlage einer Grundstückszu-/abfahrt je Baugrundstück mit einer maximalen Breite von 12 m zulässig.
8. Gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der Wallhecken bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen auf den Baugrundstücken im Abstandsbereich von 7 m in den gekennzeichneten Flächen unzulässig.

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde sein) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege –, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441/799-2120 oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.
4. Entlang der B 211 dürfen gemäß § 9 Abs.1 FStrG in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen größeren Umfangs, sowie für Werbeanlagen. Werbeanlagen im Bereich der Baubeschränkungszone des § 9 Abs. 2 FStrG (bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Grundsätzlich sind nur blendfreie, sich nicht bewegende Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
5. Über den Geltungsbereich verläuft die Richtfunk-Strecke Nr. 621 der Deutschen Telekom AG. Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt dort 65 m über NN.
6. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
Parallel zum Hillers Weg verläuft ein Mittelspannungskabel der EWE AG sowie eine Versorgungsleitung DN 200 des OOWV.
Der Verlauf der geplanten/planfestgestellten Erdgashochdruckleitung von Huntendorf nach Leuchtenburg der EWE AG ist in der Planzeichnung einschließlich Schutzstreifen nachrichtlich übernommen. Der Schutzstreifen darf weder bebaut noch mit tiefwurzelnden Bäumen bepflanzt werden.
7. Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der Bekanntmachung dieses Planes gemäß § 10 BauGB außer Kraft.
8. Hinweis zur textlichen Festsetzung Nr. 3: Die Anforderung gilt als erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (L_{WA}) der Anlage oder des Betriebes den dem Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel ($L_{WA,zul}$) nicht überschreitet.

$$L_{WA,zul} = FSP + 10 \lg (F/F_0)$$

$L_{WA,zul}$ = zulässiger Schalleistungspegel in dB(A)

FSP = flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m²

F = Fläche des Anlage-/Betriebsgrundstückes in m²

F₀ = Bezugsfläche von 1 m²

9. Hinweis zur textlichen Festsetzung Nr. 4: Erläuterungen zu den Anforderungen

Lärmpegelbereich III

Bei der Erstellung von Gebäuden mit Büroräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereichs III nach DIN 4109 muss ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 30$ dB für die Außenbauteile gefordert werden. Unter Berücksichtigung, dass die Außenwände mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens $R'_w = 35$ dB errichtet werden und max. 40 % der Außenbauteile als Fensterflächen ausgeführt sind, ergibt sich entsprechend der DIN 4109, Tabelle 10, unter Vernachlässigung der Tabelle 9, ein erforderliches Schalldämmmaß für die Fenster von $R'_w = 25$ dB.

Lärmpegelbereich IV

Bei der Erstellung von Gebäuden mit Büroräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereichs IV nach DIN 4109 muss ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von mindestens $R'_{w,res} = 35$ dB für die Außenbauteile gefordert werden. Unter Berücksichtigung, dass die Außenwände mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens $R'_w = 40$ dB errichtet werden und maximal 40 % der Außenbauteile als Fensterflächen ausgeführt sind, ergibt sich entsprechend der DIN 4109, Tabelle 10, unter Vernachlässigung der Tabelle 9, ein erforderliches Schalldämmmaß für die Fenster von $R'_w = 35$ dB.

Lärmpegelbereich V

Bei der Erstellung von Gebäuden mit Büroräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereichs V nach DIN 4109 /8/, muss ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von mindestens $R'_{w,res} = 40$ dB für die Außenbauteile gefordert werden. Unter Berücksichtigung, dass die Außenwände mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens $R'_w = 45$ dB errichtet werden und max. 40% der Außenbauteile als Fensterflächen ausgeführt sind, ergibt sich entsprechend der DIN 4109 /8/, Tabelle 10, unter Vernachlässigung der Tabelle 9, ein erforderliches Schalldämmmaß für die Fenster von $R'_w = 35$ dB.

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

Vorlage-Nr.: 2008/091

freigegeben am 29.05.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Guido Zech

Datum: 29.05.2008

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 79 B - Südlich Schlosspark

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	23.06.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	01.07.2008	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 79 B – Südlich Schlosspark mit örtlichen Bauvorschriften und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 23.06.2008 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes 79 B – Südlich Schlosspark nebst Begründung und örtlichen Bauvorschriften sowie Umweltbericht wird zugestimmt.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4a Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
5. Das städtebauliche Gestaltungskonzept wird entsprechend dieser Vorlage angepasst.

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinde hatte seinerzeit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 79 A – Südlich Schlosspark (1. Bauabschnitt) zunächst das gesamte Plangebiet zum Gegenstand der ersten Beteiligungsstufe gemacht, um später aufgrund aktueller Nachfrage nach weiteren Baugrundstücken kurzfristig reagieren zu können. Auf die Vorlage 2005/235, die im Verwaltungsausschuss am 13.12.2005 beschlossen wurde, wird Bezug genommen.

Nachdem sich nunmehr der vollständige Abverkauf der Grundstücke des ersten Bauabschnittes abzeichnet, soll gegen Herbst/Winter 2008 das Wohnbaulandangebot erhöht werden.

Das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Gestaltungskonzept wurde teilweise verändert und gibt eine Übersicht über die weiteren Bauabschnitte (siehe Anlage 5).

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes 79 B umfasst zwei separate Teilbereiche, die unterschiedliche Käuferschichten ansprechen sollen.

Der nördliche Bereich soll vornehmlich zu großen Grundstücken über 1.000 m² führen und wird voraussichtlich ca. sieben Parzellen beinhalten. Sämtliche Grundstücke werden über den Loyer Weg erschlossen, der in diesem Abschnitt mit Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen auf 50 km/h begrenzt werden wird. Für diese Erschließung wird pro Baugrundstück ein Wallheckendurchbruch von 5 m zum Anlegen einer Zufahrt erlaubt. Im Übrigen wird die Wallhecke entlang des Loyer Weges erhalten. Westlich wird ein nach Süden verlaufender Fuß- und Radweg angelegt, der diesen Planbereich sowie den dritten und vierten Bauabschnitt fußläufig an den Loyer Weg anbinden wird. Über diesen Fuß- und Radweg wird die Entfernung der Wohngrundstücke zum Schlosspark verkürzt, welcher letztlich diesem Baugebiet seinen Namen gegeben hat und daher auch in den Wegebeziehungen eine wichtige Rolle spielen sollte. Entlang der westlichen Plangrenze wird entlang des verbliebenen Betriebsgrundstückes „Vorwerk“ eine neue Wallhecke angelegt. Dies führt neben einer naturschutzfachlichen Aufwertung zu einer sichtbaren Abgrenzung der Wohngrundstücke zum Betriebsgelände „Vorwerk“.

Der südliche Bereich soll dagegen vornehmlich kleinere Grundstücke ab ca. 600 m² ermöglichen und wird voraussichtlich zu ca. 20 Parzellen führen. Sämtliche Grundstücke werden über eine neue, vom Eingangsplatz des Baugebietes abzweigende Straße erschlossen. Eine Anbindung an den künftigen 3. und 4. Bauabschnitt ist nicht vorgesehen, um mit dieser räumlichen Trennung zum Zwecke der Verbesserung der Wohnqualitäten die Zahl der Verkehre zu reduzieren.

Insgesamt werden mit den beiden Teilbereichen des 2. Bauabschnittes ca. 27 Grundstücke beplant. Der spätere 3. Bauabschnitt wird voraussichtlich ca. 24 Grundstücke und der 4. und letzte Bauabschnitt ca. 29 Grundstücke umfassen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Festsetzungen trägt der gesamte 2. Bauabschnitt grundsätzlich den Anforderungen aktueller Baustile wie z. B. dem mediterranen Wohnen Rechnung, indem eine zweigeschossige Bebauung bei gleichzeitiger Höhenbegrenzung von 9,50 m ermöglicht wird. Durch diese Begrenzung wird einer Überhöhung der zulässigen Gebäude gegenüber dem 1. Bauabschnitt vorgebeugt.

Da wie oben bereits beschrieben die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bereits durchgeführt wurde, ist über die seinerzeit eingereichten Stellungnahmen für diesen Planbereich nunmehr abermals abzuwägen. Es wird darauf hingewiesen, dass die damaligen Stellungnahmen aufgrund einer seiner Zeit anderen Konzeption (u.a. Sperrung des Loyer Weges) abgegeben wurden und vor dem Hintergrund der daraus veränderten Planung gegenwärtig teilweise sinnfrei erscheinen mögen.

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

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange können nunmehr unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge durchgeführt werden.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 12.12.05 VA 13.12.05	20.12.05- 10.01.06	17.06.08-17.07.08	Ratssitzung am 23.09.2008

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel für die Bauleitplanung stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung
3. Planzeichenerklärung
4. Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise
5. Städtebauliches Konzept



Gemeinde Rastede
Bebauungsplan Nr. 79 B „ Südlich des Schlossparks“,
Abwägung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB und
der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Zentrale Polizeidirektion, Hannover Schreiben vom 04.01.2006	Die alliierten Luftbilder wurden auf ihren Antrag hin ausgewertet. Aus Qualitätsgründen kann keine genaue Aussage über den Planungsbereich getroffen werden. Es ist keine Bombardierung erkennbar (siehe Vermerk Kartenunterlage). Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die Ergebnisse der Luftbildauswertung ergänzt. Die übrigen Hinweise sind bereits in den Planunterlagen enthalten.
2	Kabel Deutschland Vertrieb u. Service GmbH & Co. KG, Region Niedersachsen/Bremen, Hannover Schreiben vom 27.12.2005	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG hat großes Interesse, das Plangebiet mit dem Produkt Kabelanschluss zu versorgen. Der Ausbau des Gebietes ist in der Regel nur durch Zahlung eines Investitionskostenzuschusses wirtschaftlich vertretbar. In den nächsten Tagen werden wir mit Ihnen Kontakt aufnehmen, um Planungs-/Ausbaudetails bei Ihnen zu erfragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Hinweise sind nicht Gegenstand der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Oldenburg Schreiben vom 28.12.2005	<p>Gegen den Bebauungsplan Nr. 79 „Hankhausen, südl. Schlosspark“ der Gemeinde Rastede sind aus der Sicht des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg Einwände zu erheben.</p> <p>Bei einer an einen vorhandenen Gewerbebetrieb heranrückenden Wohnbebauung muss die Planung, nach dem Verursacherprinzip, auf die vorhandene Nutzung Rücksicht nehmen. Diese Rücksichtnahme sieht das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg im Bereich der Baumschule Wilfried Müller nicht ausreichend umgesetzt.</p> <p>Nach der schalltechnischen Untersuchung der technologie, entwicklung & dienstleistungen GmbH (ted) vom 15.12.2005 sind im Bereich der Grundstücksgrenzen zur Baumschule Wilfried Müller, in einer Tiefe von 20 m des Plangebietes, die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete um bis zu 4 dB(A) überschritten. Auf Grund der Annahmen des Gutachters, ist damit auch mit einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete in der TA Lärm (tags 55 dB(A) um bis zu 4 dB(A) zu rechnen. Diese Überschreitung würde im Beschwerdefall als erhebliche Lärmbelästigung angesehen werden. Die zuständige Behörde müsste dann zu Lasten des Gewerbebetriebes Maßnahmen anordnen, die zur Einhaltung des Richtwertes führen.</p> <p>Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg hält es daher für erforderlich, dort, wo eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete nicht auszuschließen ist, ein mit Lärm vorbelastetes Gebiet bzw. eine Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) und passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An den Betrieb der „Baumschule Wilfried Müller“ grenzt das in der Realisierung befindliche Bebauungsplangebiet Nr. 79 A an. Für dieses Plangebiet wurden im zwischenzeitlich abgeschlossenen Planverfahren auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens keine Konflikte zwischen dem Betrieb und der geplanten Wohnbebauung festgestellt. Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zur Einkapselung der Lärmquelle wurden zwischenzeitlich umgesetzt. Insofern kann auch für das weiter entfernte Plangebiet Nr. 79 B von einer Konfliktfreiheit ausgegangen werden.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Staatliches Gewerbeaufsichtsamt	<p>Folgende textliche Festsetzung wird vorgeschlagen:</p> <p>„Innerhalb der gekennzeichneten Fläche des allgemeinen Wohngebietes werden die Orientierungswerke für Gewerbelärm im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Mai 1987) überschritten.</p> <p>Bei der Errichtung von Gebäuden innerhalb der vorgenannten Fläche, die dem Wohnen oder dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109, Tabelle 8 (Nov. 1989) eingehalten werden. Auf der dem Lärm zugewandten Seite dürfen keine Fenster zum Öffnen, Freisitz oder Balkone vorhanden sein.“</p>	
4	Polizeikommissariat Westerstede, Einsatz- und Streifendienst, Westerstede Schreiben vom 22.12.2005	<p>Die Anbindung des Wohngebietes an den Kreisverkehrsplatz ist unproblematisch.</p> <p>Es stellt sich aber die Frage der Radwegführung, die bis jetzt einseitig verläuft. Erfahrungsgemäß ist der Radfahreranteil aus zentrumsnahen Wohngebieten relativ hoch (Schulbesuche, Freizeitveranstaltungen, Kindergartenbesuche etc.). M.E. bietet es sich an - zumindest vom Kreisel bis zur Parkstraße - auf der Baugebietsseite auch einen Rad-/Gehweg anzulegen.</p> <p>Ein gefahrloser Seitenwechsel wäre durch die Radfahrerführung am Kreisverkehrsplatz und Höhe Parkstraße durch die dortige Fußgänger-LSA möglich. Die Radfahrerführung in den Kreiseln im LK Ammerland ist so angelegt, dass diese immer wartepflichtig ist (gerade für Kinder einfacher und damit gefahrloser zu händeln). Ausfahrten aus verkehrsberuhigten Bereichen (VZ 325) sind nach den VwV zur StVO wie Grundstücksausfahrten zu behandeln, d.h. sie haben nie Vorfahrt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Oldenburger Straße liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 79 B. Die Anregungen beziehen sich daher nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen, beziehen sich inhaltlich jedoch nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes, da der Bebauungsplan lediglich eine öffentliche Verkehrsfläche ohne deren weitere Differenzierung festsetzt, sondern auf die nachfolgende Erschließungsplanung. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die Hinweise in die Planungen eingestellt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Polizeikommissariat Westerstede	Wenn an diesem Kreisel die Negativbeschilderung für den Radfahrer beibehalten werden soll, wäre eine Einstufung der Sammelstraße zum Kreisel als „30km/h-Zone“ sinnvoll. Das VZ 205 für die Sammelstraße würde dann Sinnvollerweise „nach dem Radweg“ aufgestellt und dem Radfahrer würde durch VZ 205 (klein) gegenüber dem Wohngebietsverkehr wartepflichtig.	
5	EWE AG Netzregion Oldenburg/Varel Zum Stadtpark 2 26655 Westerstede Schreiben vom 16.01.2006	Gegen das Vorhaben bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die Versorgung mit Erdgas und Elektrizität kann sichergestellt werden. Es ist jedoch erforderlich im Gebiet eine Trafostation aufzustellen. Bitte wenden Sie sich an Herrn Dierks, Telefon 04418034225, um den Standort mit ihm abzustimmen.	Für die nebenstehend angesprochene Trafostation ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 A ein entsprechender Standort vorgesehen worden und bereits realisiert worden.
6	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg Schreiben vom 16.01.2006	Zu der geplanten 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes nehme ich aus straßenbaulicher und verkehrstechnischer Sicht wie folgt Stellung: Mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes ist parallel zur Kreisstraße 131, nunmehr innerhalb der Ortsdurchfahrt die Entwicklung von Mischgebiet i.S. von § 6 und Sondergebiet i.S. von § 11 sowie Wohnbaufläche i.S. von § 4 Bauutzungsverordnung (BauNVO) beabsichtigt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 "Hankhausen-südlich Schlosspark" setzt v. g. Wohnbaufläche mit Abstand von ca. 50 m von der K 131 sowie einen Teil des v. g. Sondergebietes unmittelbar an der Kreisstraße fest. Die Planung erfasst Teilbereiche der K 131, da die Erschließung der Bauflächen neu zu regeln ist. Meine Belange als Träger öffentlicher Belange sind unmittelbar betroffen. Die Haupterschließung (Planstraße A) ist über einen Kreisverkehrsplatz an der K 131 "Oldenburger Straße"/K 134 "Borbecker Weg", ein weiterer Anschluss (Planstraße D) ist ca. 200 m nördlich davon vorgesehen. Für den geplanten Kreisverkehrsplatz und die neuen Anschlüsse bitte ich mir vorab Ausbaupläne mit Kostenanschlägen zur Prüfung vorzulegen, die im Falle der Zustimmung Bestandteile der abzuschließenden Vereinbarungen werden.	Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung vom 23.06.2006 (Az.: 80-R33.F/2005) durch den zuständigen Landkreis Ammerland genehmigt worden. Die Erteilung der Genehmigung der 33. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 07.07.2006 im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Die 33. Flächennutzungsplanänderung ist damit am 07.07.2006 wirksam geworden. Das Verfahren ist abgeschlossen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Kreisverkehrsplatz ist jedoch zwischenzeitlich in Abstimmung mit der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hergestellt worden.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p>Zum Belang schädliche Umwelteinwirkungen aus allgemeinem Verkehrsaufkommen gebe ich folgende Hinweise: Eine schalltechnische Untersuchung für den Bereich der 33. Flächennutzungsplan-Änderung lag den mir zugeleiteten Planungsunterlagen nicht bei (Entwurfsbegründungen: FNP, Kapitel 4, Punkt 4.2.3.2/B-Plan, Kapitel 3, Punkt 3.2.3.)</p> <p>Zu den schutzbedürftigen Gebieten hinsichtlich Verkehrslärm aus allgemeinem Verkehrsaufkommen gehören auch Mischgebiete i.S. von § 6 BauNVO.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung und die Verkehrsuntersuchung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 79 wurden nachgereicht und sind hier am 27.12.2005 eingegangen.</p> <p>Für den Konflikt zwischen Verkehrslärm und hinzutretender Wohnbebauung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 abwägungstauglich (B. Stüer, Rdn. 260/Nds. OVG, Urteil vom 25.06.2001).</p> <p>Die Schalltechnische Untersuchung Projekt Nr.: 04.110-5 stellt fest, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohnnutzung i.S. von § 4 BauNVO sowohl tags als auch nachts überschritten werden. Es sind Pegeldrücke von bis zu 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts bis zu einem Abstand von ca. 90 m festgestellt (Schallt. Untersuchung, Anlagen).</p> <p>Für die im Flächennutzungsplan gemäß § 6 BauNVO dargestellten Mischgebiete parallel der K 131 sind Pegeldrücke von bis zu 75 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts festgestellt.</p>	<p>Das Immissionsschutzgutachten ist dem Einwender, wie nebenstehend bestätigt, zur Verfügung gestellt worden.</p> <p>Im Bebauungsplan Nr. 79 B werden keine Mischgebiete festgesetzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verkehrskonzeption wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Diese Überarbeitung machte auch eine Ergänzung des Schallgutachtens erforderlich. Die nun im Bebauungsplan umgesetzte Erschließungsvariante 10 sieht neben der Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf der Oldenburger Straße vom Ortsschild bis zur Kreuzung Oldenburger Straße/Buchenstraße von 80 km/h auf 50 km/h eine Sperrung der Buchenstraße für den Durchgangsverkehr vor. Die Fahrgeschwindigkeit des verbleibenden Anliegerverkehrs auf der Buchenstraße wurde dabei mit 30 km/h in Ansatz gebracht. Der Loyer Weg bleibt für den Durchgangsverkehr geöffnet und wird mit 50 km/h berücksichtigt. Unter diesen Randbedingungen sind die Schallgutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass keine Überschreitungen der Orientierungswerte durch die Oldenburger Straße in den Allgemeinen Wohngebieten zu erwarten sind. Mit den in dieser Variante 10 getroffenen Maßnahmen wird eine nachhaltige Reduzierung der Verkehrslärmbelastung im gesamten Plangebiet und damit die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes mit vergleichsweise geringem Aufwand erzielt. Bei der erläuterten, favorisierten Variante 10 liegt der überwiegende Teil des Allgemeinen Wohngebietes im Lärmpegelbereich I. Lediglich für Abschnitte parallel zum Oldenburger Straße und zum Loyer Weg werden Schallwerte erreicht, die passive Schallschutzmaßnahmen des Lärmpegelbereiches II erforderlich machen.</p> <p>Die gemischten Bauflächen sind nicht Gegenstand des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 79 B.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p>Zu den Wohnertwartungen und Wohngewohnheiten in einem Wohngebiet gehört nicht nur die Möglichkeit des Wohnens und Schlafens bei (gelegentlich) geöffneten Fenstern (BVerwG, Urteil vom 21.05.1976), sondern auch eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche, namentlich von Balkonen und Terrassen, in eingeschränktem Umfang auch des übrigen Hausgartens (OVG Lüneburg, Urteil vom 16.11.2000).</p> <p>Daher reicht es nach der Rechtsprechung nicht aus, in Anwendung des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bzw. der DIN 18005 den Bezugspunkt innerhalb des Baugebietes erst bei der überbaubaren Grundstücksfläche anzusetzen (Schallt. Untersuchung, Kapitel 9, 3. Absatz und OVG Lüneburg, Urteil vom 27.09.2001/BVerwG, Beschluss vom 20.08.2000).</p> <p>Die Einstellung von Gebäuden an der Kreisstraße als schallabschirmend (Entwurfsbegründung B-Plan, Kapitel 3, Punkt 3.2.3.2, Seite 11) genügt nicht den Anforderungen des Abwägungsgebots. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) können technische Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt werden. Für den hier in Rede stehenden Bebauungsplan kann eine Bebauung zum Schutz der dahinterliegenden Wohnnutzung nicht auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gestützt werden (OVG Lüneburg, Urteil vom 07.04.2003/OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 31.03.2004).</p> <p>Wegen des in Aussicht genommenen Kreisverkehrsplatzes ist eine Schalltechnische Betrachtung und gemeindliche Abwägung auch zu den Hausplätzen auf der südwestlichen Seite der K 131 und an der K 134 erforderlich.</p> <p>Ich weise daraufhin, dass aus dem Plangebiet keine Ansprüche wegen der von den Kreisstraßen 131 und 134 ausgehenden Emissionen gestellt werden können und bitte entsprechende nachrichtliche Hinweise in die Planzeichnungen des Bauleitpläne aufzunehmen.</p>	<p>Die Anforderungen sind entsprechend berücksichtigt worden.</p> <p>Die Anforderungen sind berücksichtigt worden.</p> <p>Die Immissionsberechnungen sind bei „freier Schallausbreitung“, d.h. ohne die schallabschirmende Wirkung von zukünftigen baulichen Anlagen durchgeführt worden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Kreisverkehrsplatz ist jedoch zwischenzeitlich in Abstimmung mit der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hergestellt worden. Zudem ist der Kreisverkehrsplatz nicht Gegenstand des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 79 B. Der Hinweis wird in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 79 B ergänzt.</p>
7	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake Schreiben vom 16.01.2006	<p>Wir nehmen zu dem obengenannten Vorhaben wie folgt Stellung: Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 100. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke - außer in den Kreuzungsbereichen - überbaut werden.</p>	<p>Die nebenstehend angesprochenen Versorgungsleitungen sind nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 79 A übernommen worden.</p> <p>Für den Geltungsbereich des hier anstehenden Bebauungsplanes Nr. 79 B liegen keine Erkenntnisse über relevante Leitungen des OOWV vor.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	<p>Das ausgewiesene Planungsgebiet 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. 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 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1993 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, gegebenenfalls für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im 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 400-1 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.</p> <p>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>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen, beziehen sich inhaltlich jedoch nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern auf die nachfolgende Erschließungsplanung. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die Hinweise in die Planungen eingestellt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	<p>Im Interesse des der Gemeinde Rastede obliegenden Brand-schutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöscheinrichtungen regeln sich nach den bestehenden Verträgen.</p> <p>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, 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>	Der Hinweis wird berücksichtigt.
8	Deutsche Telekom AG T-Com Poststraße 1-3 26122 Oldenburg Schreiben vom 10.01.2006	<p>Gegen die o. a. Planungen haben wir keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, T-Com.</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, T-Com, TI Niederlassung Nordwest, PTI 11, 26119 Oldenburg, Tel. (0441) 234-6566 so früh wie möglich vor Baubeginn angezeigt werden.</p> <p>Die in Ihrem Verteiler aufgeführte Anschrift: Deutsche Telekom AG, Poststraße 1-3, 26122 Oldenburg, ist nicht mehr zutreffend.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen, beziehen sich inhaltlich jedoch nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern auf die nachfolgende Erschließungsplanung. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die Hinweise in die Planungen eingestellt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Deutsche Telekom AG T-Com	Verwenden Sie daher bitte bei künftigem Schriftwechsel folgende aktuelle Adresse: Deutsche Telekom AG, T-Com, TI Niederlassung Nordwest, PTI 11, Ammerländer Heerstr. 140, 26119 Oldenburg.	
9	VBN Otto-Lilienthal-Str. 23 28199 Bremen Schreiben vom 19.01.2006	Wir möchten in bezug auf die oben genannten Planungen wie folgt Stellung nehmen. Die nächstgelegene Haltestelle zum Planungsgebiet ist die Haltestelle Hankhausen „Buchenstraße“. Die Haltestelle liegt an der Oldenburger Straße ca. 350 m südöstlich zur Einmündung des Borbecker Weges bzw. der zukünftigen Planstraße A. Diese Haltestelle wird durch die Linie 340 bedient, die Linie verkehrt regelmäßig zwischen Oldenburg und Varel. Laut dem ZVBN/VBN-Haltestellenkonzept sollte die Entfernung zur Haltestelle im ländlichen Raum nicht mehr als 600 m bzw. im innerstädtischen Bereich nicht mehr als 300 m betragen. Da das Planungsgebiet eher zum innerstädtischen Bereich zu zählen ist, ist zu prüfen, ob eine neue Haltestelle bzw. die Verlegung einer vorhandenen Haltestelle die Anbindung des Gebietes an den Öffentlichen Personennahverkehr verbessern kann.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und redaktionell in den Planunterlagen ergänzt. Die Neuanlage oder Verlegung einer Bushaltestelle ist nicht unmittelbarer Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 79 B.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
10	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede Schreiben vom 20.01.2006	<p>Unter Bezugnahme auf die Besprechung mit Ihnen und anderen Vertretern der Gemeinden am 17.09.1996 weist meine Untere Naturschutzbehörde darauf hin, dass die zu erhaltenden Wallhecken durch die gärtnerische Nutzung bis an den Wallheckenfuß, teilweise im Kronentraufbereich der vorhandenen Bäume, beeinträchtigt werden, so dass der Wallheckenschutz im Sinne des § 33 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) nicht mehr gegeben ist.</p> <p>Da die für einen wirksamen Wallheckenschutz erforderliche Ausweisung eines Wallheckenschutzstreifens in einem Abstand von 5 m zum Wallheckenfuß und eine Auszäunung des Wallheckenschutzstreifens mit entsprechender planerischer Festsetzung im Bebauungsplan aufgrund der geringen Größe der Baugrundstücke nicht möglich ist, sind als Ausgleich für den Verlust der beeinträchtigten Werte und Funktionen die Wallhecken im Verhältnis 1 : 1 durch die Neuanlage von Wallhecken oder wallheckenfördernden Maßnahmen auszugleichen.</p> <p>Ebenso fehlt bei der Neuanlage der Wallhecke der beidseitige Schutzstreifen, so dass auch hier keine Wallhecke im Sinne des § 33 NNatG neu angelegt wird.</p> <p>Die südlich des geplanten Regenrückhaltebeckens vorhandene Wallhecke ist, sofern sie noch im Plangebiet liegt, als zu erhalten festzusetzen, und zu dieser gemäß § 33 NNatG geschützten Wallhecke ebenfalls ein Wallheckenschutzstreifen planerisch auszuweisen. Die beeinträchtigten Werte und Funktionen der nach § 33 NNatG geschützten Wallhecke können im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland nachgewiesen werden. Hierzu ist vor Satzungsbeschluss ein entsprechender Antrag zu stellen.</p> <p>Meine Untere Naturschutzbehörde bittet zum Nachweis der fehlenden Kompensationswerteinheiten im Flächenpool Loyermoor um Übersendung einer aktuellen Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde.</p> <p>Meine Untere Wasserbehörde bittet um Vorlage des Entwässerungskonzeptes.</p>	<p>Die Wallhecke entlang des Loyer Weges wird überwiegend erhalten und ist auf ganzer Länge gegenüber dem südlich angrenzenden Wohngebiet mit einem 7 m (ab Wallkrone) breiten Schutzstreifen, auf dem gärtnerische und sonstige Nutzungen ausgeschlossen sind, versehen. Es sind lediglich entsprechende Grundstückszufahrten zulässig.</p> <p>Die neu anzulegende Wallhecke (Ausgleichsmaßnahme A 1) bildet den neuen Siedlungsrand. Auch hier wird der 7 m breite Schutzstreifen in südöstlicher Richtung festgesetzt. Zur anderen Seite – außerhalb des Geltungsbereichs – liegen Flächen der Gärtnerei (landwirtschaftliche Nutzung); bei landwirtschaftlicher Nutzung in der Nachbarschaft von Wallhecken ist die Ausweisung eines Schutzstreifens nicht üblich. Die Gemeinde Rastede geht davon aus, dass bei einer ordnungsgemäßen Nutzung die neu anzulegende Wallhecke nicht beeinträchtigt wird und ihrer Funktion im Naturhaushalt und im Landschaftsbild gerecht wird. Hinsichtlich der nebenstehend angesprochenen Wallheckenschutzstreifens und dessen Auszäunung ist zu berücksichtigen, dass Wallhecken an anderer Stelle im Gemeindegebiet (z.B. entlang von Straßen oder Gewässern bzw. in der freien Feldflur) auch nicht über entsprechende Schutzstreifen und Auszäunungen verfügen, diese jedoch gleichwohl vom Landkreis als Wallhecken anerkannt werden. Die private Grünfläche dient der Einfriedung und ist als mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzender Wall anzulegen. Insofern gilt für sie der Schutz nach § 33 NNatG.</p> <p>Die nebenstehend angesprochene Wallhecke war Gegenstand des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A und ist dementsprechend in diesem Verfahren in die Abwägung eingestellt worden.</p> <p>Die Gemeinde Rastede übersendet dem Landkreis Ammerland die aktuelle Übersicht über das Ökokonto.</p> <p>Das Oberflächenentwässerungskonzept ist der Unteren Wasserbehörde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A vorgelegt worden. Sollten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 B Ergänzungen des Konzeptes erforderlich werden, werden diese der Unteren Wasserbehörde vorgelegt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Meine Untere Straßenverkehrsbehörde hat zwar keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, regt jedoch an, einen Rad- und Gehweg an der Ostseite der K 131, mindestens vom geplanten Kreisel bis zur Parkstraße, anzulegen. um am Kreisel und an der Fußgängerampel an der Einmündung der Parkstraße ein gefahrloses Überqueren dieser Kreisstraße zu ermöglichen. Mit Blick auf die Schaffung günstiger Voraussetzungen für gesundes Wohnen unterstützt mein Gesundheitsamt die von der Gemeinde gewählte Variante (Gutachten der TED GmbH). Auf jeden Fall ist die Lärmschutzzone II festzusetzen, um auch bei Leichtbauweise ausreichenden Schallschutz zu gewähren.</p> <p>Ich bitte zu prüfen, ob die benachbarten Gewerbebetriebe durch Schallschutzmaßnahmen von einem Verdrängen durch die „heranrückende Wohnbebauung“ geschützt werden müssen.</p> <p>Meine Untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass das „Vorwerk Rastede“ (56) auf der Übersichtskarte „ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde“ verzeichnet ist.</p> <p>Unter den vorgenannten Voraussetzungen habe ich gegen den Bebauungsplan Nr. 79 keine Bedenken. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB habe ich keine weiteren Hinweise.</p>	<p>Die Oldenburger Straße liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 79 B. Die Anregungen beziehen sich daher nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Der Lärmpegelbereich II wird im Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>An den Betrieb der „Baumschule Wilfried Müller“ grenzt das in der Realisierung befindliche Bebauungsplangebiet Nr. 79 A an. Für dieses Plangebiet wurden im zwischenzeitlich abgeschlossenen Planverfahren auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens keine Konflikte zwischen dem Betrieb und der geplanten Wohnbebauung festgestellt. Insofern kann auch für das weiter entfernte Plangebiet Nr. 79 B von einer Konfliktfreiheit ausgegangen werden.</p> <p>Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist im Bereich des Gartenbaubetriebes Vorwerk und damit nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 79 B ein Hinweis auf einen Bodenfund enthalten. Daher hat die Gemeinde im Vorfeld der Planung die Belange des Denkmalschutzes bereits mit der zuständigen Archäologischen Denkmalpflege (Bez-Reg. Weser-Ems Dez 406) erörtert. Die Archäologische Denkmalpflege hat dazu mit Schreiben vom 02.08.2004 mitgeteilt, das innerhalb des Plangebietes keine archäologischen Fundstellen verzeichnet werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH, Hannover, Schreiben vom 19.12.2005
2. EON Netz, Betriebszentrum Lehrte, Lehrte, Schreiben vom 21.12.2005
3. NLF, Hannover, Schreiben vom 21.12.2005
4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, Schreiben vom 06.01.2006
5. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 19.01.2006
6. Handwerkskammer Oldenburg, Schreiben vom 18.01.2006



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Rolf Hinrichs, Buchenstr. 2a, Rastede Schreiben vom 16.12.2005	<p>Anlässlich der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen wurden wir sehr detailliert über das o.g. Bauvorhaben informiert.</p> <p>In diesem Zusammenhang wurde auch über die Sperrung der Buchenstr. und des Loyer Weges diskutiert, eine Maßnahme, die ich in den letzten Tagen mit den betroffenen Anliegern erörtert habe und von dort überwiegend begrüßt wird. Dazu sollte ergänzt werden, dass es sich hier ausschließlich um Haus- und Grundstückseigentümer handelt. Während bei der Buchenstr. die Zustimmung eindeutig ist, gibt es beim Loyer Weg eine gewisse Skepsis.</p> <p>Folgende Gründe sprechen unserer Meinung nach für eine derartige Regelung:</p> <ol style="list-style-type: none">1. die derzeit noch variablen Grundstücke direkt an der Buchenstr. bzw. des Loyer Weges lassen sich mit Sicherheit ohne Durchgangsverkehr, d.h. geringerem Lärmpegel und reduzierten Schadstoffwerten besser vermarkten.2. das bekannte Park- bzw. Durchfahrtsproblem an der Buchenstr. bei der Fa. Stückemann sowie gegenüber der Fa. Handwerk u. Kunst. Hier ist jetzt schon an manchen Tagen, vorrangig durch PKW mit Pferdeanhänger, LKW und landwirtschaftliche Fahrzeuge das große Chaos angesagt.3. ein Ausbau der Buchenstr. ist durch die Sperrung nicht erforderlich, so dass hier keine Kosten für die Gemeinde und Anlieger entstehen.	<p>Die Gemeinde Rastede hat das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 im Anschluss an die Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB geteilt und zunächst für den östlichen Teil des Plangebietes den Bebauungsplan Nr. 79 A aufgestellt. Dieses Planverfahren ist mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Rastede am 07.07.2006 rechtskräftig abgeschlossen worden.</p> <p>Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A war auch die zukünftige Funktion des Loyer Weges und der Buchenstrasse. Die politischen Gremien der Gemeinde haben dazu abgewogen, dass die Buchenstrasse im Bereich der Einmündung in den Loyer Weg für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt wird. Für den Loyer Weg hingegen wurden keine Veränderungen in der Verkehrsführung beschlossen. Das Konzept war Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A und ist auf dessen Grundlage hinsichtlich der Schließung der Buchenstrasse zwischenzeitlich umgesetzt worden. Für den Loyer Weg ergeben sich hingegen keine Änderungen.</p> <p>Im Weiteren wird auf das Abwägungsergebnis im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A verwiesen.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 B ergeben sich keine Änderungen für das bisherige Abwägungsergebnis.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Rolf Hinrichs	<p>In diesem Zusammenhang hatte ich Sie in dem kurzen Gespräch nach der Sitzung darauf hingewiesen, dass bei Sperrung der genannten Straßen der Verkehr aus Richtung Loy nicht ab Emsoldstr. bzw. vom Hirschtor ab Parkstr. über den Kiefernweg laufen darf, was auch bereits Ihre Zustimmung gefunden hat.</p> <p>Kiefernweg und auch der Halfterweg werden für alle Fahrzeuge für den Durchgangsverkehr gesperrt und bleiben nur für die Anlieger und Radfahrer offen, d.h. entsprechende Verkehrsschilder an den Kreuzungen</p> <p>Emsoldstr./Loyer Weg Emsoldstr./Kiefernweg Parkstr./Halfterweg Parkstr./Kiefernweg</p> <p>Hier bestehen allerdings berechnete Bedenken der Anwohner des Kiefernweges, denn erfahrungsgemäß halten sich viele Autofahrer nicht an ein Durchfahrtsverbot, so dass der Verkehr von und nach Loy trotzdem zum großen Teil über diese Strecke führen würde. Dann lieber den Loyer Weg offen lassen, war die Meinung eines Anwohners des Kiefernweges. Auch ich sehe diesen Punkt kritisch.</p> <p>Sollte es in dieser Angelegenheit einer schriftlichen Bestätigung der betroffenen Anlieger bzw. noch eines gemeinsamen Treffens bedürfen, um letzte Bedenken auszuräumen, so lassen Sie mich das bitte wissen.</p> <p>Ich denke, dass mit den derzeitigen sowie geplanten Baumaßnahmen das ehrgeizige Ziel der Gemeinde, die Zahl der Einwohner auf deutlich mehr als 20.000 zu steigern, erreicht und auf Dauer stabilisiert werden kann.</p>	



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1a	Rolf Hinrichs, Buchenstr. 2a, Rastede 12.01.2006	<p>Ergänzungen zum Thema Buchenstr./Loyer Weg:</p> <p>Pos. 3 Sicherheit von Pferd und Reiter sind gefährdet, besonders in der Kurve vor dem Reiterhof R. Hilliges</p> <p>Pos. 9 Gründe für die Sperrung der Buchenstr.:</p> <p>Sonst Ausbau erforderlich, somit Kosten für Anlieger und Gemeinde</p> <p>Situation Fa. Stückemann:</p> <p>ausreichend Parkplätze vorhanden, Kunden parken trotzdem zum großen Teil an der Buchenstr.</p> <p>Fa. Handwerk und Kunst (gegenüber): auf den nachgewiesenen Parkplätzen auf der Einfahrt parkt niemand, sondern ausschließlich an der Buchenstr. (bis zu 10 Fahrz.)</p> <p>Landwirtschaftliche Fahrzeuge Richtung Hankhausen 1 und Moor sollen die Parkstr. nutzen (Kreisel ist kein Hindernis - s. Neusüdende)</p> <p>Negatives Beispiel ein Landwirt aus Neusüdende: (benutzt nur die Buchenstr.).</p> <p>Hat bereits des öfteren Kunden der Fa. Stückemann beschimpft und ist durch seine rücksichtslose Fahrweise eine Gefahr für Kinder, Pferde und Reiter im Bereich Kiefernweg.</p> <p>Alle Anwohner der Buchenstr. sind für eine Schließung Durchgang sollte allerdings breit genug sein für Fahrräder mit Anhänger, Bollerwagen usw.</p> <p>Pos. 10 Einschränkung: Nur die Buchenstr. wird geschlossen.</p> <p>Vorschlag zum Loyer "Weg: Anlegung eines Walls zum Baugebiet (allerdings nicht wie in Leuchtenburg)</p> <p>Aufstellung eines Ortsschildes HANKHAUSEN - Tempo 50 - am Loyer Weg</p> <p>Zusätzlich: Das Wartehäuschen bei Küpker gehört auf die andere Straßenseite (Schulkinder fahren Richtung Loy)</p> <p>Reitwege im Eichenbruch sollten wieder hergerichtet werden</p>	Da seitens des Einwenders im Schreiben vom 12.01.2006 gegenüber dem Schreiben vom 16.12.2005 keine weiteren inhaltlichen Anregungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 79 B vorgetragen wurden, wird auf die Abwägung zum Schreiben vom 16.12.2005 verwiesen.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Heinz Dieter Jürgens, Loyer Weg, 26180 Rastede Schreiben vom 20.12.2005	<p>Aus der Veröffentlichung des Bebauungsplanes Hankhausen haben wir festgestellt, dass der Loyer Weg ca. 100 Meter südlich der Kreuzung Buchenstraße bis zur Parkstraße geschlossen werden soll. Diese geplante Maßnahme löst allgemeines Kopfschütteln und Unverständnis aus. Es entsteht der Eindruck, dass die Bürgerinnen und Bürger von Hankhausen und Loy für kommerzielle Zwecke der Gemeindeverwaltung Rastede ihren Kopf hinhalten sollen. Viele dieser Bürger wohnen schon ihr Leben lang in den o. a. Ortschaften und sollen nun in ihrer Bewegungsfreiheit und der örtlichen Verkehrsanbindung erheblich eingeschränkt werden. Und dieses nur, weil die Bauplätze am Loyer Weg sich durch die geplante Maßnahme besser veräußern lassen. Es kann doch nicht sein, dass Wachstum in der Gemeinde Rastede um jeden Preis Vorrang hat. Die Maßnahme Buchenstraße ist sehr sinnvoll und wird überwiegend begrüßt (Beseitigung der Gefahrenquelle bei Stückemann).</p> <p>Alle Verkehrsteilnehmer die auf den Loyer Weg angewiesen sind müssen einen Umweg von 1,8 km über Emsoldstraße – Parkstraße zur Oldenburger Straße fahren, dieses halte ich rechtlich für bedenklich und unzumutbar. Die jetzige Strecke beträgt nur 900 Meter und es bestehen wesentlich weniger Risiken für alle Verkehrsteilnehmer als bei der geplanten Maßnahme, (beide Strecken wurden gemessen). Und es entstehen keine zusätzlichen Kosten für Umwege die dann jeder der betroffenen Bürger tragen müsste.</p> <p>Bei den übrigen Straßen gibt es erhebliche Probleme die sich wie folgt darstellen:</p> <p><u>Emsoldstraße</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Begegnungsverkehr mit größeren Fahrzeugen schwierig, ein Fahrzeug muss auf den weichen Randstreifen fahren, auf beiden Seiten befindet sich ein Graben- Beim Stall Eichenbruch die Gefährdung durch die vorhandene S-Kurve sowie durch die Reiter, die dort bei ihrem Ausritt in das Waldstück Eichenbruch ständig die Straße überqueren.	<p>Die Gemeinde Rastede hat das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 im Anschluss an die Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB geteilt und zunächst für den östlichen Teil des Plangebietes den Bebauungsplan Nr. 79 A aufgestellt. Dieses Planverfahren ist mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Rastede am 07.07.2006 rechtskräftig abgeschlossen worden.</p> <p>Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A war auch die zukünftige Funktion des Loyer Weges und der Buchenstrasse. Die politischen Gremien der Gemeinde haben dazu abgewogen, dass die Buchenstraße im Bereich der Einmündung in den Loyer Weg für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt wird. Für den Loyer Weg hingegen wurden keine Veränderungen in der Verkehrsführung beschlossen. Das Konzept war Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A und ist auf dessen Grundlage hinsichtlich der Schließung der Buchenstraße zwischenzeitlich umgesetzt worden. Für den Loyer Weg ergeben sich hingegen keine Änderungen.</p> <p>Im Weiteren wird auf das Abwägungsergebnis im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A verwiesen.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 B ergeben sich keine Änderungen für das bisherige Abwägungsergebnis.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Heinz Dieter Jürgens	<p><u>Denkmalsweg, Am Heidkamp und Am Hardenkamp</u></p> <p>- Diese drei Straßen sind noch schmaler als die Emsoldstraße, hier muss ebenfalls beim Begegnungsverkehr <u>grundsätzlich</u> ein Fahrzeug auf den Randstreifen ausweichen.</p> <p>Man ist beim Befahren dieser Straßen ständig einer Gefahr ausgesetzt „Schauen Sie sich Am Heidkamp die Randbefestigungen an, dann wissen Sie wovon ich spreche! Durch die Sperrung des Loyer Weges entsteht in der Verkehrsanbindung für beide Ortschaften eine Exklave und dieses ist nicht zumutbar und kann auch von der Gemeinde nicht beabsichtigt sein. Die Bedürfnisse und Interessen der betroffenen Bürger werden durch die geplante Maßnahme völlig außen vorgelassen.</p> <p>Über Schildbürgerstreiche sollte man eigentlich lachen können. Aber bei dieser Planung vergeht einem der Spaß. Wer so etwas plant, hat entweder einen klaren Planungsauftrag von der Gemeinde erhalten, keine Ortskenntnisse, wohnt nicht in Rastede oder die betroffenen Bürger sind ihm egal. Ich hoffe für uns alle, dass diese Planung überarbeitet wird und dieser erhebliche Mangel beseitigt wird.</p> <p>Ich behalte mir das Recht vor, dieses Schreiben als Leserbrief zur Northwest-Zeitung zugeben, um auch den letzten betroffenen Bürger zu informieren!</p>	



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	Eheleute Fisbeck, Braker Chaussee 291 C, Rastede-Loyerberg Regine Rode, Denkmalsweg 8, Rastede-Hankhausen Schreiben vom 03.01.2006	<p>Wir melden Bedenken an, dass sowohl der Loyer Weg als auch die Buchenstraße für den KfZ-Verkehr gesperrt werden sollen. Beide Straßen, insbesondere der Loyer Weg, sind historische Straßen/Wege, die die Bauernschaften Rastede und Loy-Barghorn/Barghorner Moor seit mehr als hundert Jahren miteinander verbinden.</p> <p>Die Verkehrsanbindung der Bürger der o.g. Bauernschaften über den Loyer Weg ist insbesondere für Einkaufsfahrten und Arztbesuche, Beerdigungen und Kirchbesuche sowie Behördengänge besonders wichtig.</p> <p>Durch die Sperrung des Loyer Wegs vermuten wir, dass der Hauptort Rastede Kaufkraftverlust zu Gunsten von Oldenburg oder Großenmeer erleiden wird. Diese Auffassung vertreten nicht nur die Unterzeichner, sondern viele Mitbürgerinnen und Mitbürger. Frau Rode befürchtet außerdem, dass sich der Verkehr aufgrund der geplanten Sperrungen zu Lasten des Denkmalsweges verlagern und dort zu Belästigungen führen wird.</p>	<p>Die Gemeinde Rastede hat das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 im Anschluss an die Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB geteilt und zunächst für den östlichen Teil des Plangebietes den Bebauungsplan Nr. 79 A aufgestellt. Dieses Planverfahren ist mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Rastede am 07.07.2006 rechtskräftig abgeschlossen worden.</p> <p>Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A war auch die zukünftige Funktion des Loyer Weges und der Buchenstrasse. Die politischen Gremien der Gemeinde haben dazu abgewogen, dass die Buchenstraße im Bereich der Einmündung in den Loyer Weg für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt wird. Für den Loyer Weg hingegen wurden keine Veränderungen in der Verkehrsführung beschlossen. Das Konzept war Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A und ist auf dessen Grundlage hinsichtlich der Schließung der Buchenstraße zwischenzeitlich umgesetzt worden. Für den Loyer Weg ergeben sich hingegen keine Änderungen.</p> <p>Im Weiteren wird auf das Abwägungsergebnis im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A verwiesen.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 B ergeben sich keine Änderungen für das bisherige Abwägungsergebnis.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	RA Wandscher & Partner, Oldenburg für Fam. Küpker Loyer Weg 97 26180 Rastede Schreiben vom 06.01.2006	<p>Ausweislich der in der Anlage beigefügten Vollmacht möchte ich Ihnen zunächst anzeigen, dass mich die Familie Küpker, Loyer Weg 97, 26180 Rastede, mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt haben.</p> <p>Zu dem von Ihnen bekannt gegebenen beabsichtigten Bebauungsplan Nr. 79 – Hankhausen - südlich Schlosspark möchten wir für unsere Mandantschaft folgende Einwendungen vorbringen:</p> <p>Es ist beabsichtigt, den Loyer Weg sowie die Buchenstraße für den Kfz-Verkehr zu sperren und dort jeweils am Ende Sackgassen mit je einem Wendeplatz einzurichten. Mit diesem Vorhaben kann sich meine Mandantschaft nicht einverstanden erklären.</p> <p>Für den Geschäftsbetrieb meiner Mandantschaft hätte die Sperrung der oben genannten Straßen für den Durchgangsverkehr erhebliche wirtschaftliche Konsequenzen. Die Familie Küpker betreibt in der 6. Generation seit über 180 Jahren den Dorfkrug am Loyer Weg zwischen Rastede und Loy. Angeschlossen an den Gastronomie- und Veranstaltungsbetrieb ist ein Hotel. Der Hotelbetrieb hat sich in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt, so dass geplant war und ist, das Hotel um weitere Kapazitäten baulich zu erweitern. Entsprechende Vorleistungen sind auch bereits erbracht worden. Auch in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Rastede ist zwischenzeitlich eine Außenbereichssatzung aufgestellt worden. Die entsprechenden Planungskosten hat meine Mandantschaft bereits mit 4.500,00 € beglichen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde Rastede hat das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 im Anschluss an die Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB geteilt und zunächst für den östlichen Teil des Plangebietes den Bebauungsplan Nr. 79 A aufgestellt. Dieses Planverfahren ist mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Rastede am 07.07.2006 rechtskräftig abgeschlossen worden.</p> <p>Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A war auch die zukünftige Funktion des Loyer Weges und der Buchenstrasse. Die politischen Gremien der Gemeinde haben dazu abgewogen, dass die Buchenstraße im Bereich der Einmündung in den Loyer Weg für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt wird. Für den Loyer Weg hingegen wurden keine Veränderungen in der Verkehrsführung beschlossen. Das Konzept war Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A und ist auf dessen Grundlage hinsichtlich der Schließung der Buchenstraße zwischenzeitlich umgesetzt worden. Für den Loyer Weg ergeben sich hingegen keine Änderungen.</p> <p>Im Weiteren wird auf das Abwägungsergebnis im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A verwiesen.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 B ergeben sich keine Änderungen für das bisherige Abwägungsergebnis.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Wandscher & Partner	<p>Insbesondere der Hotelbetrieb ist darauf angewiesen, dass potentielle Gäste, die aus Richtung Oldenburg kommen, auf das Hotel leicht aufmerksam werden und den Weg dorthin einfach finden können. Dies ist bislang durch die Verkehrsführung über die Buchenstraße und den Loyer Weg gewährleistet. Eine Sperrung dieser beiden Straßen und eine Umleitung des Verkehrs über die Emsold-/Parkstraße würde dazu führen, dass der Gewerbebetrieb nicht mehr einfach anzufahren ist. Eine Verkehrsführung über die Emsoldstraße bedeutete zudem einen erheblichen Umweg für die potentiellen und teilweise nicht ortskundigen Gäste. Insbesondere die "Laufkundschaft" wird nicht bereit sein, diese Umwege in Kauf zu nehmen und wohlmöglich bei Dunkelheit durch die Parkstraße und Emsoldstr. zu navigieren. Dem Hotelbetrieb wäre mithin der Zufluss neuer Gäste abgeschnitten. Dies bedroht den Gewerbebetrieb meiner Mandantschaft in seiner wirtschaftlichen Existenz.</p> <p>Von dessen Existenz hängen allerdings zwei Familien ab, die dort selbständig tätig sind und ihren Lebensunterhalt aus dem Gewerbebetrieb bestreiten. Weiterhin sind dort eine Vollzeitkraft sowie drei Teilzeitkräfte beschäftigt, deren Arbeitsplätze ebenfalls gefährdet wären.</p> <p>Die beabsichtigte Verkehrsführung über die Emsoldstraße/Parkstraße führt durch die erhebliche Verlängerung der Strecke zu einer erhöhten Abgas- und Lärmbelastung. Es steht zudem zu befürchten, dass entsprechender Durchgangsverkehr den Kiefernweg als "Schleichweg" nutzen wird. Für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist der Kiefernweg allerdings nicht ausgelegt, Behinderungen des Verkehrs wären die Folge, die darüber hinaus ebenfalls zu erhöhten Abgas- und Lärmbelastungen führen.</p>	



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Wandscher & Partner	<p>Mittel- bis langfristig steht zu befürchten, dass Loy und Hankhausen vom Hauptort Rastede abgetrennt werden. Sofern Bewohner aus Loy bislang nach Rastede zum Einkaufen gefahren sind, steht zu befürchten, dass dies in Zukunft nicht mehr der Fall sein wird. Entsprechende Umsatzrückgänge in Rastede wären die Folge. Etwaiger Verkehr über die Emsoldstraße/Parkstraße/Mühlenstraße würde an der Oldenburger Straße als Hauptverkehrsführung vorbeigeführt. Auch im Bereich der Oldenburger Straße wäre mithin mit einem Rückgang der Umsätze der dort ansässigen Geschäfts- und Einkaufszentren zu rechnen.</p> <p>Es mag sein, dass mit der geplanten Verkehrsführung beabsichtigt war, das neu entstehende Wohngebiet zu beruhigen. Dies ist im Ergebnis allerdings nicht zweckmäßig, da jene Beruhigung auf Kosten der Anwohner insbesondere der Emsoldstraße und des Kiefernwegs gingen.</p> <p>Im dortigen Bereich liegen auch drei Pferdehöfe. Um die Pferde im Schlosspark auszureiten, müssten die Reiter die dann zur Hauptverkehrsführung dienende Strecke überqueren. Dies stellt eine erhebliche Gefahr der Verkehrssicherheit dar, zumal nicht absehbar ist, wie die Pferde auf den erhöhten Verkehrslärm reagieren. Eine Unpassierbarkeit des Loyer Weg und der Buchenstraße für Fahrzeuge ist mithin nicht erforderlich und von den Anwohnern nicht erwünscht. Sie wird daher abgelehnt.</p>	



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
5	Eheleute Lehnert, Kiefernweg 28, 26180 Rastede Schreiben vom 05.02.2006	<p>Wir sind Anwohner des Kiefernweges. Durch die von der Gemeinde geplante Sperrung des Loyer Weges und der Buchenstraße erwarten wir eine Verlagerung des Verkehrs zur Kiefernstraße. Wir befürchten darüber hinaus, dass der Kiefernweg als Schleichweg genutzt werden wird. Die Verlagerung dieses Verkehrs und des landwirtschaftlichen Verkehrs wird nach unserer Auffassung zu Verkehrsgefährdungen an unserer schmal ausgebauten Straße führen.</p> <p>Der Ausbauzustand des Kiefernweges ist dieser zunehmenden Belastung nicht gewachsen. Wir wenden uns daher gegen die Sperrung des Loyer Weges.</p> <p>Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass der Kiefernweg stark von Reitern benutzt wird. In den Sommermonaten sind dies bis zu 25 Reiter/Pferde oder mehr am Tag. Wenn der Fahrzeugverkehr nun auch, noch durch den Kiefernweg als Schleichweg läuft, entsteht hierdurch eine noch größere Belastung für uns.</p> <p>Außerdem sollte man bedenken, dass die Zuliefererfahrzeuge für den Reiterhof von Utz Menke dann auch noch über den Kiefernweg zum Reiterhof fahren müssen. Es handelt sich hier um sehr große Fahrzeuge, die Futter bringen bzw. den Mist abfahren.</p> <p>Wir sind der Meinung, dass der Kiefernweg diesen Belastungen nicht gewachsen ist.</p>	<p>Die Gemeinde Rastede hat das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 im Anschluss an die Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB geteilt und zunächst für den östlichen Teil des Plangebietes den Bebauungsplan Nr. 79 A aufgestellt. Dieses Planverfahren ist mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Rastede am 07.07.2006 rechtskräftig abgeschlossen worden.</p> <p>Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A war auch die zukünftige Funktion des Loyer Weges und der Buchenstraße. Die politischen Gremien der Gemeinde haben dazu abgewogen, dass die Buchenstraße im Bereich der Einmündung in den Loyer Weg für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt wird. Für den Loyer Weg hingegen wurden keine Veränderungen in der Verkehrsführung beschlossen. Das Konzept war Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A und ist auf dessen Grundlage hinsichtlich der Schließung der Buchenstraße zwischenzeitlich umgesetzt worden. Für den Loyer Weg ergeben sich hingegen keine Änderungen.</p> <p>Im Weiteren wird auf das Abwägungsergebnis im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A verwiesen.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 B ergeben sich keine Änderungen für das bisherige Abwägungsergebnis.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
6	Detlef Meiß/Katrin Meiß, Buchenstr. 5, Rastede Schreiben vom 08.01.06	<p>Wir möchten auf dem hinteren Teil des Grundstückes Buchenstr. 5 ein allein stehendes Einfamilienhaus bauen. Die Zufahrt würde über das Grundstück Buchenstr. 5 erfolgen. Wir meinen, dass im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 79 und deren 33. Änderung dies möglich sein sollte. Die Vorgaben einer Mischbaufläche würden wir erfüllen, da wir durch die Gewerbeflächen Fahrradgeschäft und Gärtnerei ein Mischbaugebiet sind.</p> <p>Wir bitten um ein großzügiges Genehmigungsverfahren, da wir weiteren Wohnraum für die Gemeinde schaffen würden und ein schöneres Ortseingangsbild bieten würden, da gerade am Ortseingang des Residenzortes Rastede präsentiert wird.</p> <p>Wir bitten um eine baldige Stellungnahme der Gemeinde Rastede.</p> <p>Ferner wollen wir als Anwohner der Buchenstr. 5, dass die Straße aus Lärmschutzgründen und zum Schutz unserer Kinder geschlossen wird. Wenn die Straße ausgebaut werden würde, würde dies für die Anwohner nicht tragbar sein, weil das höhere Verkehrsaufkommen in einem unerträglichen Maße an Lautstärke und die Emissionen von Abgasen erhöhen würde.</p> <p>Wir bitten um Rücksichtnahme gegenüber den alteingesessenen Bewohnern der Buchenstr. 5. Außerdem hat dieses auch finanzielle Aspekte, und auf dieser Seite gilt es auf Seiten der Gemeinde und auch der Anwohner zu sparen. Wir bitten um einen positiven Bescheid in dieser Sache.</p>	<p>Das angesprochene Grundstück liegt deutlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 79 B. Die vorgetragenen Belange sind daher nicht Gegenstand dieser Abwägung.</p> <p>Die Gemeinde Rastede hat das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 im Anschluss an die Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB geteilt und zunächst für den östlichen Teil des Plangebietes den Bebauungsplan Nr. 79 A aufgestellt. Dieses Planverfahren ist mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Rastede am 07.07.2006 rechtskräftig abgeschlossen worden.</p> <p>Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A war auch die zukünftige Funktion des Loyer Weges und der Buchenstrasse. Die politischen Gremien der Gemeinde haben dazu abgewogen, dass die Buchenstr. 5 im Bereich der Einmündung in den Loyer Weg für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt wird. Für den Loyer Weg hingegen wurden keine Veränderungen in der Verkehrsführung beschlossen. Das Konzept war Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A und ist auf dessen Grundlage hinsichtlich der Schließung der Buchenstr. 5 zwischenzeitlich umgesetzt worden. Für den Loyer Weg ergeben sich hingegen keine Änderungen.</p> <p>Im Weiteren wird auf das Abwägungsergebnis im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A verwiesen.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 B ergeben sich keine Änderungen für das bisherige Abwägungsergebnis.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
7	Stückemann, Oldenburger Straße, 26180 Rastede Schreiben vom 15.12.05	<p>Bezüglich des neuen Baugebietes wurde auf der Anliegerversammlung diskutiert, die Buchenstraße für den Durchgangsverkehr stillzulegen bzw. als Sackgasse zu deklarieren.</p> <p>Als Anwohner möchte ich diesem ausdrücklich zustimmen. Es ist eine sehr gute Lösung. Da der Seitenstreifen der Buchenstr. oft von den Kunden der Fa. Handwerk + Kunst und von unseren Kunden als Parkplatz genutzt wird, ist es für den Durchgangsverkehr zu Stoßzeiten häufig schwierig, durchzukommen.</p> <p>Die Fahrradlieferung erfolgt durch große Lkw's, welche auch die Buchenstraße zur Abladung blockieren. Gerade im Sommer ergibt sich hier ein Problem, da noch viel Traktorverkehr herrscht.</p> <p>Ich stimme dem Vorschlag voll und ganz zu.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7 a	Stückemann, Oldenburger Straße, 26180 Rastede 13.01.2006	<p>In Ergänzung zu meinem Schreiben vom 15.12.2005 sowie des Gesprächs am 10.01. in Ihrem Büro möchte ich nochmals zu diesem Thema Stellung nehmen.</p> <p>Auf der einen Seite bin auch ich dafür, dass der Loyer Weg aus den bekannten Gründen offen bleibt. Gleichzeitig plädiere ich aber wie fast alle Anwohner für eine Sperrung der Buchenstraße. Dazu möchte ich Ihnen meine Begründung und einige Fakten darlegen.</p> <p>Zunächst einmal der Hinweis, dass wir jährlich über 3.000 Neufahrräder und über 1.500 gebrauchte Fahrräder verkaufen, was natürlich auch eine entsprechende Kundenfrequenz bedeutet. Um dieses Verkaufsvolumen in den nächsten Jahren zu halten und evtl. zu steigern, ist das Thema Kundenzufriedenheit auf dem auch in unserer Branche hart umkämpften Markt von entscheidender Bedeutung.</p>	<p>Die Gemeinde Rastede hat das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 im Anschluss an die Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB geteilt und zunächst für den östlichen Teil des Plangebietes den Bebauungsplan Nr. 79 A aufgestellt. Dieses Planverfahren ist mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Rastede am 07.07.2006 rechtskräftig abgeschlossen worden.</p> <p>Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A war auch die zukünftige Funktion des Loyer Weges und der Buchenstrasse. Die politischen Gremien der Gemeinde haben dazu abgewogen, dass die Buchenstraße im Bereich der Einmündung in den Loyer Weg für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt wird. Für den Loyer Weg hingegen wurden keine Veränderungen in der Verkehrsführung beschlossen. Das Konzept war Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A und ist auf dessen Grundlage hinsichtlich der Schließung der Buchenstraße zwischenzeitlich umgesetzt worden. Für den Loyer Weg ergeben sich hingegen keine Änderungen.</p> <p>Im Weiteren wird auf das Abwägungsergebnis im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A verwiesen.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 B ergeben sich keine Änderungen für das bisherige Abwägungsergebnis.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Stücke- mann	<p>Wir haben zwar ausreichend Parkplätze für unsere Kunden vorhanden, trotzdem wird aus reiner Bequemlichkeit immer noch viel an der Buchenstraße geparkt. Hinzu kommt, dass die Kunden der gegenüber liegenden Firma Handwerk und Kunst ihre Fahrzeuge ausschließlich an der Buchenstraße abstellen. Ein weiterer Punkt in diesem Zusammenhang ist die Tatsache, dass fast täglich die Anlieferung neuer Fahrräder oder anderer Artikel per LKW oder Sattelschlepper erfolgt, die dann für einige Zeit den Verkehr der Buchenstraße behindern.</p> <p>Ein ganz entscheidender Faktor für unseren Erfolg als Fahrradhändler im ländlichen Bereich ist die Möglichkeit für den Kunden, die Neu- und Gebrauchtfahrräder anlässlich einer Probefahrt ausführlich zu testen. Dabei sind es oft Kinder und ältere Leute, so dass sich dafür nur die Buchenstraße anbietet.</p> <p>Leider ist es in der Vergangenheit sehr oft zu Beschimpfungen unserer Kunden durch PKW- und LKW-Fahrern sowie Landwirten mit ihren teilweise großen Gespannen gekommen, die an dieser Stelle nur langsam die Buchenstraße passieren konnten oder z.T. auch einmal halten mussten. Auch meine Nachbarn in der Buchenstraße sind nicht gerade begeistert von der gegenwärtigen Situation.</p> <p>Der Verkehr Richtung Hankhausen 1 und Hankhauser Moor kann meiner Meinung nach statt über die Buchenstraße problemlos über die Parkstraße laufen, die einmal breiter ist und es dort bis zur Emsoldstraße nur einen Anwohner gibt.</p> <p>Ich hoffe, dass Sie und der verantwortliche Ausschuss des Gemeinderates sich meiner Meinung anschließen und zur gegebenen Zeit eine Sperrung der Buchenstraße erfolgt.</p>	



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
8	Günter Hinrichs, Hirschtor 4, 26180 Rastede Schreiben vom 06.01.06	<p>Die geplante Bebauung soll nicht weit entfernt von meinem Grundstück und Haus im Planungsverfahren bearbeitet werden.</p> <p>Dazu habe ich meine Anregungen und Bedenken in den anliegenden Seiten zusammengefasst und lege diese Ihnen vor.</p> <p>1. Anregungen</p> <p>1.1 Der im Plangebiet BBPL 79 anstehende Boden ist jahrzehntelang unter gärtnerischen Gesichtspunkten bearbeitet worden. Dieser sollte in Mieten aufgesetzt, gepflegt und nach und nach an die Neubaugrundstücke abgegeben werden. Der wertvolle Boden sollte <u>nicht</u> beim Rücktransport in den Sandgruben versenkt werden.</p> <p>1.2 In der Zentrale der Bebauungsflächen 79 sollte eine 2-geschossige Bebauung für Altenwohnungen/Mietwohnungen für junge Familien und den gehobenen Bedarf zur Auflockerung der Bebauung eingeplant werden (siehe Anlage Bericht NWZ 2).</p>	<p>Die vorgetragene Anregung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Hinweis wird im Zuge der Realisierung des Baugebietes überprüft.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches sollen großzügige Grundstücke für den Einfamilienhausbau zur Verfügung gestellt werden. Diese Konzeption, die bereits durch die dem Bebauungsplan vorgeschaltete Rahmenplanung entwickelt wurde, entspricht der derzeitigen Nachfragesituation, die im Zuge der Vermarktung der Grundstücke des Bebauungsplanes Nr. 79 A festgestellt wurde. Zudem liegen der Gemeinde bereits entsprechende Nachfragen für das Plangebiet vor. Um dieses städtebauliche Ziel sicherzustellen, werden geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 79 B getroffen (Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser, Mindestgrundstücksgröße von angefangenen 600 qm Baugrundstück (EH) bzw. 400 qm Baugrundstück (DHH) je Wohneinheit, Grundflächenzahl von 0,35 GRZ). Entgegen der ursprünglichen Planungskonzeption (Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 79) wird jedoch eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zugelassen. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die aktuell am Markt nachgefragten Bauformen für Einfamilienhäuser (z.B. Typ Toskana-Villa) errichten zu können. Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude wird dabei jedoch nicht verändert, so dass das ursprünglich angestrebte städtebauliche Gesamtbild beibehalten wird. Durch die Zulassung des zweiten Vollgeschosses werden lediglich die Ausnutzungsmöglichkeiten oberhalb des Erdgeschosses erhöht.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Günter Hinrichs	<p>1.3 Der jetzige Rad-/Gehweg 1,80 m breit von Stückmann (Kaufhaus Buchenstraße) auf der Westseite bis zur Südender Straße sollte auf 2,50 m Breite ausgebaut werden. Diese Maßnahme ist für das BBPL-Gebiet eine andere Erschließung, denn der Rad-/Gehweg ist heute u.a. für Schüler aus den Räumen Loy/Hankhausen, Wahnbek und Neusüdende eine wichtige Verbindung.</p> <p>1.4 Im Bauungs-Plan Bereich 79 sollte an der Ostseite der Oldenburger Straße K 210 hinter der Baumreihe wie beim Gartencenter ein Gehweg von 1,50 m eine Verbindung zum Hirschtor herstellen.</p> <p>1.5 Die Ortsdurchfahrt der K 210 sollte vom Hirschtor bis südlich der Buchenstraße verlängert werden (beidseitige Bebauung)</p> <p>1.6 Entsprechend zu 1.5 müsste das Ortsschild „Rastede-Hauptort“ versetzt werden. Auch die 80 km(h-Zone müsste so angepasst werden.</p> <p>2. Bedenken</p> <p>2.1 Der Hirschtorweg kann zur Zeit manchmal nur unter Einschaltung der Fußgängerampel in Richtung Oldenburger Straße (K 210) verlassen werden. Das Teilstück Hirschtorweg von der Oldenburger Straße (K 210) bis zur Fasanenstraße sollte zur Einbahnstraße (eine Fahrtrichtung) ausgewiesen werden. Von Ost nach West von der K 210 einfahrend.</p>	<p>Das Plangebiet soll jedoch grundsätzlich nicht dem Mietwohnungsbau zur Verfügung gestellt werden, da die Gemeinde mit dem Baugebiet gerade auch einer Förderung des Wohneigentums verfolgt.</p> <p>Altenwohneinrichtungen sind auf die unmittelbare Nähe zu wesentlichen Versorgungsinfrastruktureinrichtungen angewiesen. Daher verfolgt die Gemeinde das Ziel die Altenwohneinrichtungen unmittelbar im Zentrum des Hauptortes in vorhandenen Baulücken anzusiedeln. Zudem besteht gegenwärtig innerhalb der Gemeinde Rastede, nicht zuletzt vor dem Hintergrund der in der Nachbarschaft der Sozialstation geschaffenen ca. 19 Altenwohneinheiten, kein weiterer Bedarf</p> <p>Die Planunterlagen werden hinsichtlich der zulässigen Geschossigkeit geändert.</p> <p>Die Oldenburger Straße liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bauungsplanes Nr. 79 B. Die Anregungen beziehen sich daher nicht auf die Festsetzungen des Bauungsplanes.</p> <p>Die Anregung bezieht sich auf den zukünftigen Ausbau der Oldenburger Straße und wird daher im Zuge diesbezüglicher Planungsüberlegungen in die Prüfung eingestellt</p> <p>Der Bereich der Oldenburger Straße vom Ortsschild bis zur Kreuzung Oldenburger Straße/Buchenstraße ist in die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt (OD) einbezogen worden.</p> <p>Die Verkehrsbeschilderung ist nicht Gegenstand des Bauungsplanverfahrens. Eine entsprechende Anpassung der Beschilderung ist jedoch im Zuge der Verlegung der Ortsdurchfahrt erfolgt.</p> <p>Der Hirschtorweg liegt nicht im Geltungsbereich des Bauungsplanes. Eine Abwägung ist entbehrlich.</p>



Nr.	Private Einwen-der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Günter Hinrichs	<p>2.2 Die Parkstraße sollte langfristig abgestuft werden, um den Waldrand zu schützen. Landwirtschaftlicher Verkehr (vom Moor), Lkw-Verkehr von/nach Emsold, der Verkehr mit Fahrzeugen zu den Veranstaltungen auf dem Rennplatz machen eine neue Trasse durch das BBPL-Gebiet ansetzend am geplanten Kreisverkehr erforderlich (siehe anliegende Lageplan-Skizze). Außer Reitbetriebe und gelegentliche Futterheu-Gewinnung ist in den Restflächen zwischen Kiefernweg, Parkstraße, Buchenstraße, Emsoldstraße keine normale Bewirtschaftung mit den heutigen landwirtschaftlichen Geräten zu normalen Zeiten möglich.</p> <p>Ohne äußere Erschließungsmaßnahmen ist ein BBPL-Gebiet mit 140 Bauplätzen ein Störfaktor.</p>	<p>Die Parkstraße liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Eine Abwägung dazu ist daher entbehrlich. Die Schaffung einer neuen Verkehrsstrasse durch das Gesamtgebiet „Südlich des Schlossparks“ ist städtebaulich nicht sinnvoll. Das Plangebiet soll gerade vom Durchgangsverkehr befreit werden und als hochwertiges Wohngebiet entwickelt werden. Eine neue Trasse ist auch nicht erforderlich, da die vorhandenen Straßen leistungsfähig genug sind, um den Verkehr aufzunehmen. Dieses trifft auch auf die Parkstraße zu. Die Verkehrsbelastungen auf der Parkstraße sind dabei jedoch nicht so hoch, das eine Schädigung des Waldrandes des Schlossparks zu befürchten ist.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 B wird über Anschlüsse von der Oldenburger Straße und den Loyer Weg erschlossen. Die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 79 B ist damit ausreichend sichergestellt.</p>
10	Stefan Hofer Holtkamp 7 26215 Wiefelstede 07.01.2006	<p>Ich möchte mich kurz vorstellen: Ich bin seit mehreren Jahren Koch im Dorfkrug Hankhausen. Ich arbeite im Teildienst, welches bedeutet, dass ich sehr oft mehrmals täglich die Strecke Buchenstraße - Loyer Weg fahren muß.</p> <p>Jetzt ist mir bekannt geworden, dass sich die Verkehrsanbindung an den Dorfkrug Hankhausen erheblich ändern soll. Falls es dazu kommen sollte, sehe ich sehr große Einschnitte für meine weitere berufliche Situation. Wir sind ein gastronomischer Betrieb, der davon lebt, dass er ländlich liegt, aber gut und unkompliziert zu erreichen ist. Wenn es sich so darstellt, dass die Menschen, die sich in der Region nicht auskennen, nicht oder nur mit Umständen uns besuchen können, ist es nur eine Frage der Zeit, wann der Betrieb schließen muß.</p> <p>Für mich würde dieses bedeuten, dass ich meine Arbeitstelle verlieren würde. In der heutigen Zeit, sollte man darauf bedacht sein, Arbeitsplätze zu schaffen, nicht zu zerstören. Ich würde Sie bitten auch dieses zu berücksichtigen, denn für viele ist die Sperrung von einigen Straßen nur eine evtl. Verkehrsberuhigung für mich und für mit mir zusammenarbeitenden Teilzeitkräfte ist es eine Frage der Existenz.</p>	<p>Die Gemeinde Rastede hat das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 im Anschluss an die Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB geteilt und zunächst für den östlichen Teil des Plangebietes den Bebauungsplan Nr. 79 A aufgestellt. Dieses Planverfahren ist mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Rastede am 07.07.2006 rechtskräftig abgeschlossen worden.</p> <p>Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A war auch die zukünftige Funktion des Loyer Weges und der Buchenstrasse. Die politischen Gremien der Gemeinde haben dazu abgewogen, dass die Buchenstraße im Bereich der Einmündung in den Loyer Weg für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt wird. Für den Loyer Weg hingegen wurden keine Veränderungen in der Verkehrsführung beschlossen. Das Konzept war Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A und ist auf dessen Grundlage hinsichtlich der Schließung der Buchenstraße zwischenzeitlich umgesetzt worden. Für den Loyer Weg ergeben sich hingegen keine Änderungen.</p> <p>Im Weiteren wird auf das Abwägungsergebnis im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A verwiesen.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 B ergeben sich keine Änderungen für das bisherige Abwägungsergebnis.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
11	Unterschriftenaktion	<p>Buchenstraße und Loyer Weg werden für Durchgangsverkehr geschlossen! Sollen Loy und Hankhausen abgehängt werden?</p> <p>In Verbindung mit dem Bebauungsplan 79 „Hankhausen - südlich Schlosspark“ sollen der Loyer Weg und die Buchenstraße nur noch für Radfahrer und Fußgänger passierbar sein. Wir, die Unterzeichner, können diese Pläne nicht gutheißen und wehren uns dagegen. Bis zum 10. Januar 2006 müssen wir unsere Bedenken einreichen.</p> <p>Begründung:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Loy und Hankhausen werden vom Hauptort abgetrennt. Bewohner dieser Bauernschaften kommen nur noch über Umwege mit dem Pkw in den Ort, um die dortige Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten etc. zu nutzen.2. Rastede ist von Loy aus nur noch über die Bundesstraße und die Oldenburger Straße erreichbar und von Hankhausen aus nur noch über die Verbindung Loyer Weg - Emsoldstraße. Die Bewohner der Emsoldstraße sind erheblichem Mehrverkehr ausgesetzt.3. Loyer und Hankhauser Bürger, die den Umweg über die Emsoldstraße nach Rastede fahren, kommen nicht mehr auf der Hauptverkehrsstraße Rastedes in den Ort, sondern am anderen Ende des Parks. Daraus könnte sich auch für die Bewohner der Mühlenstraße eine Mehrbelastung ergeben, da viele dann diese Straße für den Weg ins Zentrum nutzen werden.4. Wir haben auch die Befürchtung, dass der Kiefernweg, z.Zt. nur für Anlieger freigegeben, sich zum Schleichweg entwickelt, der dieser Belastung nicht gewachsen ist.5. Die direkte Zufahrt für den Gastronomiebetrieb, wo die verschiedensten Veranstaltungen, z.B. die des Schützenvereins und anderer örtlicher Vereine, stattfinden sowie zu weiteren in Hankhausen ansässigen Firmen wird erheblich erschwert. Diese Unternehmen bangen um ihre wirtschaftliche Existenz.	<p>Die Gemeinde Rastede hat das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 im Anschluss an die Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB geteilt und zunächst für den östlichen Teil des Plangebietes den Bebauungsplan Nr. 79 A aufgestellt. Dieses Planverfahren ist mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Rastede am 07.07.2006 rechtskräftig abgeschlossen worden.</p> <p>Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A war auch die zukünftige Funktion des Loyer Weges und der Buchenstrasse. Die politischen Gremien der Gemeinde haben dazu abgewogen, dass die Buchenstraße im Bereich der Einmündung in den Loyer Weg für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt wird. Für den Loyer Weg hingegen wurden keine Veränderungen in der Verkehrsführung beschlossen. Das Konzept war Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A und ist auf dessen Grundlage hinsichtlich der Schließung der Buchenstraße zwischenzeitlich umgesetzt worden. Für den Loyer Weg ergeben sich hingegen keine Änderungen.</p> <p>Im Weiteren wird auf das Abwägungsergebnis im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A verwiesen.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 B ergeben sich keine Änderungen für das bisherige Abwägungsergebnis.</p>

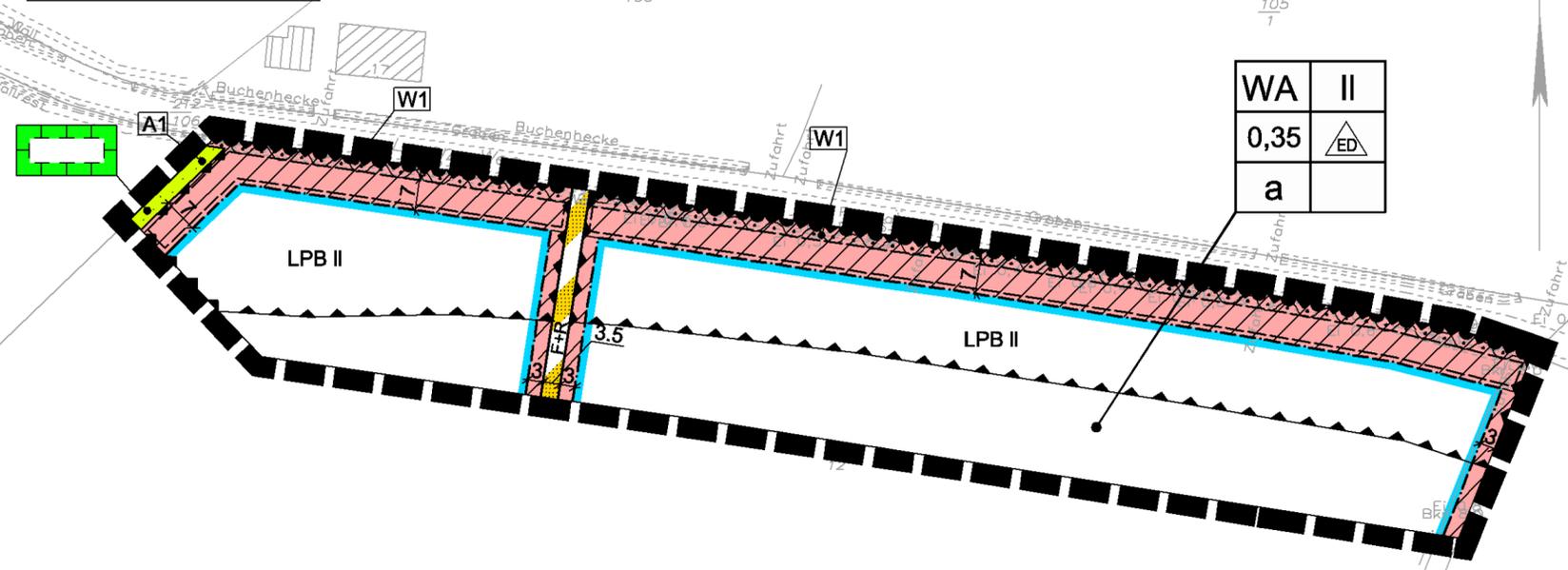


Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Unterschriftenaktion	<p>6. Die touristische Erschließung des Hankhauser und des Loyer Bereichs wird erschwert.</p> <p>7. Wir als alteingesessene Bürger Rastedes (teilweise sind unsere Familien schon über 100 Jahren hier wohnhaft), sehen immer wieder, wie in Neubaugebiete investiert wird. Aber wo bleiben wir? Wo sind die Fuß- und Radwege, wann werden die Straßen hier im Außenbereich, z.B. der Loyer Weg, saniert?</p>	
12	Dorfgemeinschaft Hankhausen	<p>Die Dorfgemeinschaft Hankhausen ist gegen die Schließung der Straßen Buchenstraße und Loyer Weg.</p> <p>Folgende Gründe sprechen gegen die Schließung der Straßen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Hankhausen wird vom Hauptort abgetrennt. Hankhauser kommen nur noch über Umwege mit dem PKW nach Rastede, um die dortige Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Kirchgang, Behördengang etc. zu nutzen.2. Loy wird ebenfalls abgetrennt. Sollten die Loyer durch Zwang die B 211 mehr nutzen, würden sie zum Einkaufen logischerweise gleich nach Oldenburg weiter fahren. Der Weg vom Schafjückenweg nach Real/OI ist dann ist dann fast schneller zu erreichen wie Lidl und MiniMal in Rastede. Die Kaufkraft in Rastede geht also zurück!3. Die Emsoldstraße würde mehr befahren werden. An dieser Straße liegen 3 Pferdehöfe. Alle Reiter müssen die Emsoldstraße überqueren, um in den Schlosspark zu gelangen. Durch das höhere Verkehrsaufkommen wird der Reittourismus geschwächt.4. Umwege bedeuten mehr Kosten für Benzin und mehr Umweltbelastung durch Abgase.5. Der Kiefernweg wird zum Schleichweg. Dieser Weg wurde seinerzeit provisorisch geteert, darunter befindet sich eine einfache Schotterlage. Der Kiefernweg müsste neu als Straße aufbereitet werden – die Anlieger werden diese Kosten nicht tragen wollen.6. Wall bzw. Wurten stehen unter Denkmalschutz. Hankhausen II grenzt an das Loyer Naturschutzgebiet. In dieser Region wäre eine Umlegung des Straßenverkehrs auf Parkstraße, Kiefernweg, Emsoldstraße, Denkmalsweg, Hardenkamp, um nur einige zu nennen, äußerst ungünstig für die Umwelt (Emissionszunahme ist nur ein Punkt).	<p>Die Gemeinde Rastede hat das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 im Anschluss an die Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB geteilt und zunächst für den östlichen Teil des Plangebietes den Bebauungsplan Nr. 79 A aufgestellt. Dieses Planverfahren ist mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Rastede am 07.07.2006 rechtskräftig abgeschlossen worden.</p> <p>Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A war auch die zukünftige Funktion des Loyer Weges und der Buchenstrasse. Die politischen Gremien der Gemeinde haben dazu abgewogen, dass die Buchenstraße im Bereich der Einmündung in den Loyer Weg für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt wird. Für den Loyer Weg hingegen wurden keine Veränderungen in der Verkehrsführung beschlossen. Das Konzept war Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A und ist auf dessen Grundlage hinsichtlich der Schließung der Buchenstraße zwischenzeitlich umgesetzt worden. Für den Loyer Weg ergeben sich hingegen keine Änderungen.</p> <p>Im Weiteren wird auf das Abwägungsergebnis im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A verwiesen.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 B ergeben sich keine Änderungen für das bisherige Abwägungsergebnis.</p>

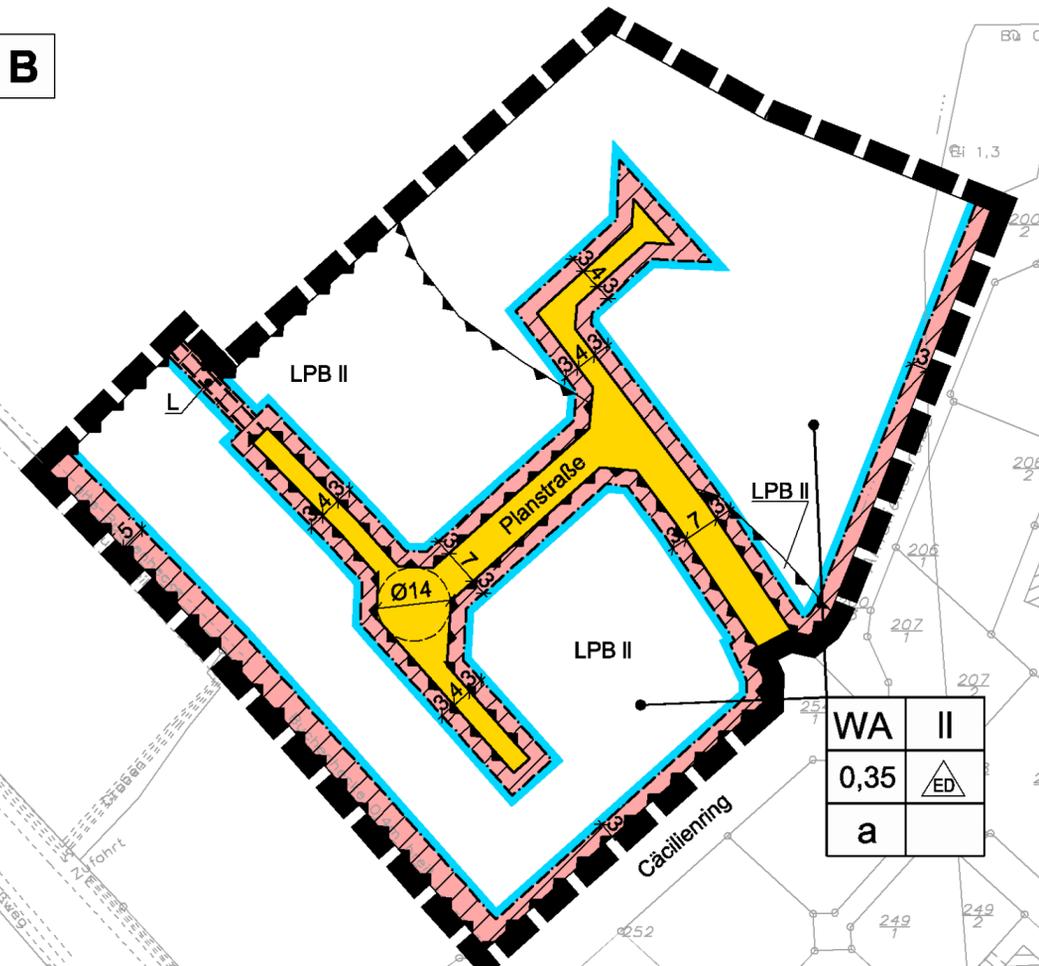


Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Dorfgemein- schaft Hankhausen	<p>7. Wir als alteingessene Bürger Rastedes (teilweise sind unsere Familien schon über einhundert Jahre hier wohnhaft), sehen immer wieder, wie in Neubaugebiete investiert wird. Aber wo bleiben wir? Wo sind die Fuß- und Radwege, wann werden die Straßen hier im Außenbereich saniert ?</p> <p>8. Den Loyern wurde seinerzeit versprochen, im Neubaugebiet Kamphof und im Hagen eine gute Verkehrsanbindung nach Rastede zu schaffen. Dieses ist und bleibt der Loyer Weg.</p> <p>9. Die Bauernschaften aus dem Umland benötigen die Buchenstraße um ins Moor oder zu ihren Weiden in Hankhausen zu kommen. Man stelle sich vor, dass im Ringverkehr plötzlich die landwirtschaftlichen Fahrzeuge (Silo-, Gülle- oder Heuwagen) den „geplanten“ Kreisel blockieren.</p> <p>10. Beide Straßen, der Loyer Weg und die Buchenstraße, sind historische Straßen, deswegen sollte man sie nicht schließen!</p> <p>11. Wir Hankhauser sind stolz auf dieses Fleckchen im Parkrandgebiet und werden für deren Pflege und Erhalt eintreten.</p>	Die Sanierung von Straßen und Wegen im Außenbereich ist nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanaufstellung.

Teilbereich A



Teilbereich B



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	Südlich Schloßpark, BA II.DXF	29.05.2008

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,35 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

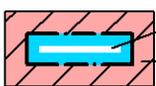


nur Einzelhäuser zulässig

a Abweichende Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



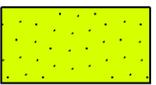
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen



Private Grünfläche

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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

15. Sonstige Planzeichen

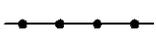


mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde und der Ver- und Entsorgungsträger



Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

LPB II Lärmpegelbereich



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Wallhecke (symbolisch)



nichtüberbaubare Flächen mit Nutzungseinschränkungen (siehe textliche Festsetzung Nr.8)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 400 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 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. Hiervon ausgenommen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“.
4. In den Baugebieten gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA festgesetzt, daß Gebäudelängen bis maximal 25 m zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Doppel- und 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 am Fahrbahnrand.
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. 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 Straße Loyer Weg in das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB nicht zulässig. Abweichend hiervon ist im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Wallhecke W 1 und dem in diesem Zusammenhang gemäß Nr. 8 der textlichen Festsetzungen definierten Wallheckenschutzstreifen die Anlage einer Grundstückszu-/abfahrt je Baugrundstück mit einer maximalen Breite von 5 m zulässig.
8. Gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der Wallhecken bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen auf den Baugrundstücken im Abstandsbereich von 7 m in den gekennzeichneten Flächen unzulässig.
9. In den Wohn- und Aufenthaltsräumen sind in den im Planteil gekennzeichneten Bereichen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II: erf. $R'_{w,res} = 30$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen

10. Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 20 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A 1 ist eine Wallhecke anzulegen. Der Wall ist mit einer Breite von 2 m am Wallfuß und einer Kronenbreite von 0,8 m anzulegen. Beidseitig des Walls sind auf je 0,5 m Mulden anzulegen. Die Bepflanzung erfolgt einreihig mit Stieleiche, Birke, Eberesche in der Baumschicht (Pflanzabstand 20 m) und Hartriegel, Faulbaum, Heckenkirsche, Schwarzer Holunder, Felsenbirne, Hasel in der Strauchschicht.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 und 3 ist identisch mit den im festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 B festgesetzten allgemeinen Wohngebieten.

2. Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude sind mit symmetrischen geneigten Dächern zu errichten. Die Dachneigung muss mindestens 20° und darf höchstens 50° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind

- untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO,
- Wintergärten,
- an der Traufseite eines Wohngebäudes errichtete Friesengiebel (Frontspieße) und Zwerggiebel mit einer Dachneigung vom maximal 68°, sofern deren Firsthöhe sich dem Hauptdach unterordnet und die Giebelbreite geringer als 50 % der Länge des Wohngebäudes ist,

Pultdächer mit einer Mindestneigung von 25° sind zulässig.

3. Dachaufbauten/Dachausbauten

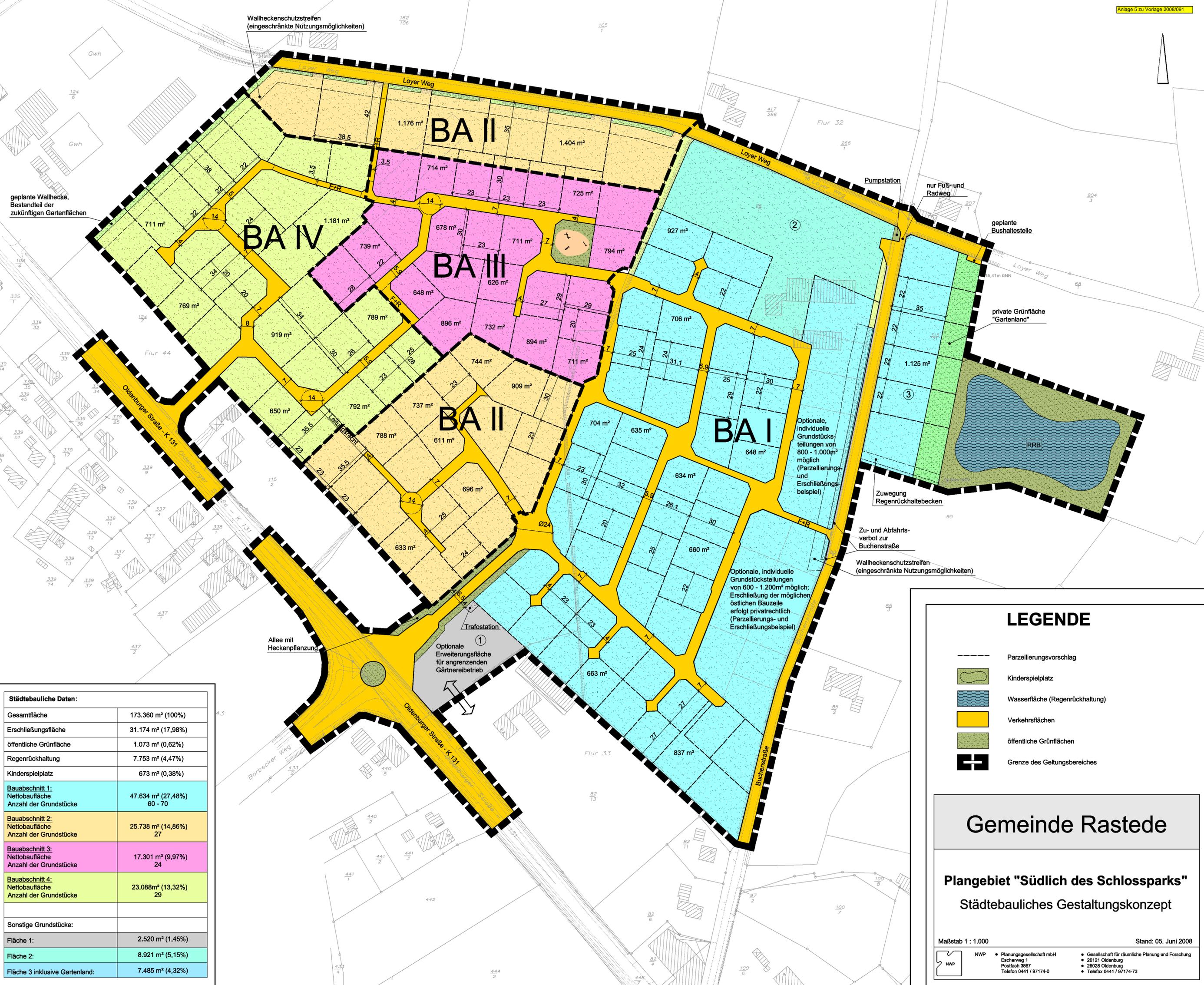
Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden. Ihre Gesamtlänge darf – gemessen an der breitesten Stelle - 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muß mindestens 1,50 m betragen.

4. Oberirdische Freileitungen

Gemäß § 56 Nr. 4 NBauO sind im gesamten 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 dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg angezeigt 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. Die Anforderungen an Bauteile zur Einhaltung des Lärmpegelbereiches II werden in den meisten Fällen bereits durch die Anforderungen an Bauteile aufgrund der Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden (Wärmeschutzverordnung) in der z.Z. gültigen Fassung vom 2. September 1994 (BAnz. Nr. 166a S. 11) erfüllt.
12. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.



geplante Wallhecke, Bestandteil der zukünftigen Gartenflächen

Wallheckenschutzstreifen (eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten)

Pumpstation
nur Fuß- und Radweg

geplante Bushaltestelle

private Grünfläche "Gartenland"

Optionale, individuelle Grundstücksteilungen von 800 - 1.000m² möglich (Parzellierungs- und Erschließungsbeispiel)

Optionale, individuelle Grundstücksteilungen von 600 - 1.200m² möglich; Erschließung der möglichen östlichen Bauzelle erfolgt privatrechtlich (Parzellierungs- und Erschließungsbeispiel)

Optionale Erweiterungsfläche für angrenzenden Gärtnerbetrieb

Zu- und Abfahrtsverbot zur Buchenstraße

Wallheckenschutzstreifen (eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten)

Zuwegung Regenrückhaltebecken

Allee mit Heckenpflanzung

Trafostation

Städtebauliche Daten:	
Gesamtfläche	173.360 m ² (100%)
Erschließungsfläche	31.174 m ² (17,98%)
öffentliche Grünfläche	1.073 m ² (0,62%)
Regenrückhaltung	7.753 m ² (4,47%)
Kinderspielplatz	673 m ² (0,38%)
Baubabschnitt 1: Nettobaufläche Anzahl der Grundstücke	47.634 m² (27,48%) 60 - 70
Baubabschnitt 2: Nettobaufläche Anzahl der Grundstücke	25.738 m² (14,86%) 27
Baubabschnitt 3: Nettobaufläche Anzahl der Grundstücke	17.301 m² (9,97%) 24
Baubabschnitt 4: Nettobaufläche Anzahl der Grundstücke	23.088 m² (13,32%) 29
Sonstige Grundstücke:	
Fläche 1:	2.520 m ² (1,45%)
Fläche 2:	8.921 m ² (5,15%)
Fläche 3 inklusive Gartenland:	7.485 m ² (4,32%)

LEGENDE

- Parzellierungsvorschlag
- Kinderspielplatz
- Wasserfläche (Regenrückhaltung)
- Verkehrsflächen
- öffentliche Grünflächen
- Grenze des Geltungsbereiches

Gemeinde Rastede

Plangebiet "Südlich des Schlossparks"
Städtebauliches Gestaltungskonzept

Maßstab 1 : 1.000
Stand: 05. Juni 2008

NWP

Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441 / 97174-0

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

• 26121 Oldenburg
• 26028 Oldenburg
• Telefax 0441 / 97174-73

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

Vorlage-Nr.: 2008/099

freigegeben am 10.06.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Datum: 09.06.2008

Neugestaltung Kögel-Willms-Platz

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	23.06.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	01.07.2008	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Maßnahmen zur Umgestaltung des Kögel-Willms-Platzes werden auf der Grundlage der Beratungen der politischen Gremien durch die Residenzort Rastede GmbH umgesetzt.

Sach- und Rechtslage:

Die Umgestaltung des Kögel-Willms-Platzes wird entsprechend der Vorlage 2008/060 durch die Residenzort Rastede GmbH durchgeführt.

Das beauftragte Ingenieurbüro Thalén-Consult hat auf der Grundlage der Variante C, die Gegenstand der Beratungen zur Beschlussvorlage 2007/265A war, die Planung weiterentwickelt und Vorschläge zur Gestaltung erarbeitet.

Der Lageplan ist als Anlage 1 zu dieser Beschlussvorlage beigelegt.

Der Platz soll durch die teilweise Reduzierung der bestehenden Bepflanzungen an Größe gewinnen. Die Entnahme von Alpenrosen im nordöstlichen Bereich des Platzes lässt dann an dieser Stelle die gewünschten Spielmöglichkeiten zu. Eine Ausstattung mit festen Spielgeräten ist derzeit nicht vorgesehen.

Die bestehenden Parkplatzflächen sollen mittels Betonsteinpflaster hergestellt und mit einer niedrigeren Bepflanzung umgeben werden. Die Parkplätze werden miteinander verbunden und die Stellflächen in Schräganordnung vorgesehen. Hierdurch kann der Flächenverbrauch für die Stellplätze optimiert und eine klare verkehrliche Führung erreicht werden. In diesem Bereich werden auch Fahrradstellflächen angeordnet. Die Zufahrt zu den Stellflächen wird außerdem für die Beschickung des Platzes verwendet.

Die befestigten Flächen sollen sich farblich den verwendeten Materialien der angrenzenden Straßen anpassen und ohne Stufen erstellt werden.

Neben der zu erhaltenden Blutbuche soll auf dem Kögel-Willms-Platz gemäß der Bürgerbeteiligung das Thema Wasser präsent sein. Eine ständige Wasserfläche erscheint zunächst sehr attraktiv. Erfahrungsgemäß wird diese aber häufig verunreinigt und stellt somit ein Ärgernis dar. Das Ingenieurbüro hat für das Thema Wasser die als Anlage 2 dargestellte Alternative entwickelt. Es handelt sich um Sprudel, die nur bei Betrieb als Brunnenanlage erscheinen. Außerhalb der Betriebszeiten würde lediglich eine befestigte Fläche vorzufinden sein. Gemeinsam mit der Blutbuche bildet sie den zentralen Punkt des Platzes.

Die Entwässerung des Platzes erfolgt über einen Regenwasserschacht in der Oldenburger Straße. In den Lageplan wurde auch der gewünschte Ausbau des Teilstücks Kögel-Willms-Straße aufgenommen. Die Maßnahmen sind in der Anlage 1 dargestellt. Dieser finanzielle Aufwand für den Umbau der Kögel-Willms-Straße ist in der Kostenberechnung noch nicht enthalten. Auch wurde bisher noch keine beitragsrechtliche Prüfung vorgenommen.

Zur Sitzung werden die bereits beschriebenen Materialien bemustert und Vorschläge zur Ausstattung des Platzes zur Auswahl der Hecken, Bänke etc. unterbreitet.

Finanzielle Auswirkungen:

Eine erste vorläufige Kostenschätzung ergibt Bruttobaukosten in Höhe von 500.000 € ohne den Kostenanteil für die Kögel-Willms-Straße. Mittel in Höhe von bis zu 500.000 € werden gemäß Vorlage 2008/060 der Residenzort Rastede GmbH zur Defizitabdeckung zur Verfügung gestellt.

Anlagen:

Anlage 1 – Lageplan

Anlage 2 – Bild der Brunnenanlage



LEGENDE

- KLINKER FLACH
- BETONSTEIN OPALIT
- BETONSTEIN ANTHRAZIT
BÄNDERUNG IN BETONSTEIN GRAU
- GRANITBÄNDERUNG
- GRÜNBEET / -FLÄCHEN
- GEPL. BAUMSTANDORTE
- GEPL. LEUCHTEN
- GEPL. BÄNKE

Grundlage: Auszug aus den Geländedaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2005

INDEX	GEÄNDERT			DATUM	GEZ.	GEPR.			

BAUHERR:	GEMEINDE RASTEDE
PROJEKT:	PLATZGESTALTUNG KÖGEL - WILLMS PLATZ
NR.:	8127

LAGEPLAN	MAßSTAB: 1 : 250
	BLATT:

	INGENIEURE · ARCHITECTEN STADTPLANER	DATUM: MAI 2008	
	UNWALDSTRASSE 39 26340 NEUENBURG	TEL. 04452/916 - 0 FAX 04452/916 - 181	GEZEICHNET: S. KUHR
			BEARBEITET: F. PFEIFFER PROJEKT-ING.: F. PFEIFFER



B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2008/098**

freigegeben am 05.06.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Frau Kirsten Wahl

Datum: 05.06.2008**Modernisierung des Turnierplatzes; Darstellung des
Maßnahmenprogrammes****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	23.06.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	01.07.2008	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Für die nachfolgend dargestellten Maßnahmen wird die Residenzort Rastede GmbH auf der Grundlage der Beratungen der politischen Gremien mit der Umsetzung beauftragt:

1. Bauliche Instandsetzung des Turnierplatzes
2. Bau eines Parkplatzes an der Oldenburger Straße
3. Aufwertung der Eingangsbereiche / Zaun Bereich Oldenburger Str.
4. Aufwertung / Ergänzung der Zuschauertribüne

Es sind die zur Durchführung der o. a. Maßnahmen erforderlichen Genehmigungen bzw. Abstimmungen einzuholen. Die Maßnahmen werden wie in der Sach- und Rechtslage erläutert umgesetzt.

Sach- und Rechtslage:

Im Verwaltungsausschuss vom 08.05.2007 wurde mit der Vorlage Nr. 2007/062 ein Maßnahmenprogramm für die Modernisierung des Turnierplatzes beschlossen und die Verwaltung dahingehend beauftragt, die Gewährung von Zuwendungen nach der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur zu beantragen. Zwischenzeitlich liegt der positive Zuwendungsbescheid der Investitions- und Förderbank Niedersachsen GmbH (NBank) vor.

Darstellung des Sachstandes / Baufortschrittes zu den einzelnen Maßnahmen:

Zu 1)

Mit der baulichen Instandsetzung des Turnierplatzes hat die Verwaltung bereits im vergangenen Jahr begonnen. Auf die in der Anlage 1 dargestellten Bereiche wird verwiesen.

Im Herbst dieses Jahres ist es geplant, den letzten Bereich (rot) zu sanieren, sodass zu Beginn des Jahres 2009 die Platzsanierung abgeschlossen sein wird. Es zeichnet sich bereits jetzt ab, dass die tatsächlichen Baukosten für die Platzsanierung unterhalb der Kostenschätzung liegen werden, sodass die eingesparten Mittel an anderer Stelle im Rahmen des Modernisierungsprogramms in Anspruch genommen werden können.

Zu 2)

Die Ausschreibung für den Bau des Parkplatzes an der Oldenburger Straße ist bereits erfolgt. Mit dem Bau soll unverzüglich nach Erhalt der Baugenehmigung begonnen werden, um möglichst noch vor dem 60. Oldenburger Landesturnier im Juli 2008 den Parkplatz fertig zu stellen. Die Baukosten entsprechen der Kostenschätzung.

Zu 3)

Während bei den Eingängen Mühlenstraße und Friedhofsweg, insbesondere im Bereich des alten Dressurvierecks angrenzend an den Friedhof, der abgängige Maschendrahtzaun lediglich ersetzt bzw. der vorhandene Zaun instand gesetzt werden muss, sollte im Bereich des Eingangs zum Schloss entlang der Oldenburger Straße ein Zaun mit historischen Zaunelementen errichtet werden (Anlage 2). Diese Maßnahmen sind für den Spätsommer/Herbst 2008 vorgesehen.

Zu 4)

Bei der Aufwertung der Zuschauertribüne soll neben dem Anstrich der Zaunanlage und dem Austausch einzelner abgängiger Sitzbänke eine mobile Tribüne angeschafft werden. Eine Überdachung der bestehenden Tribüne wird zunächst zurückgestellt, um den tatsächlichen Bedarf zu ermitteln.

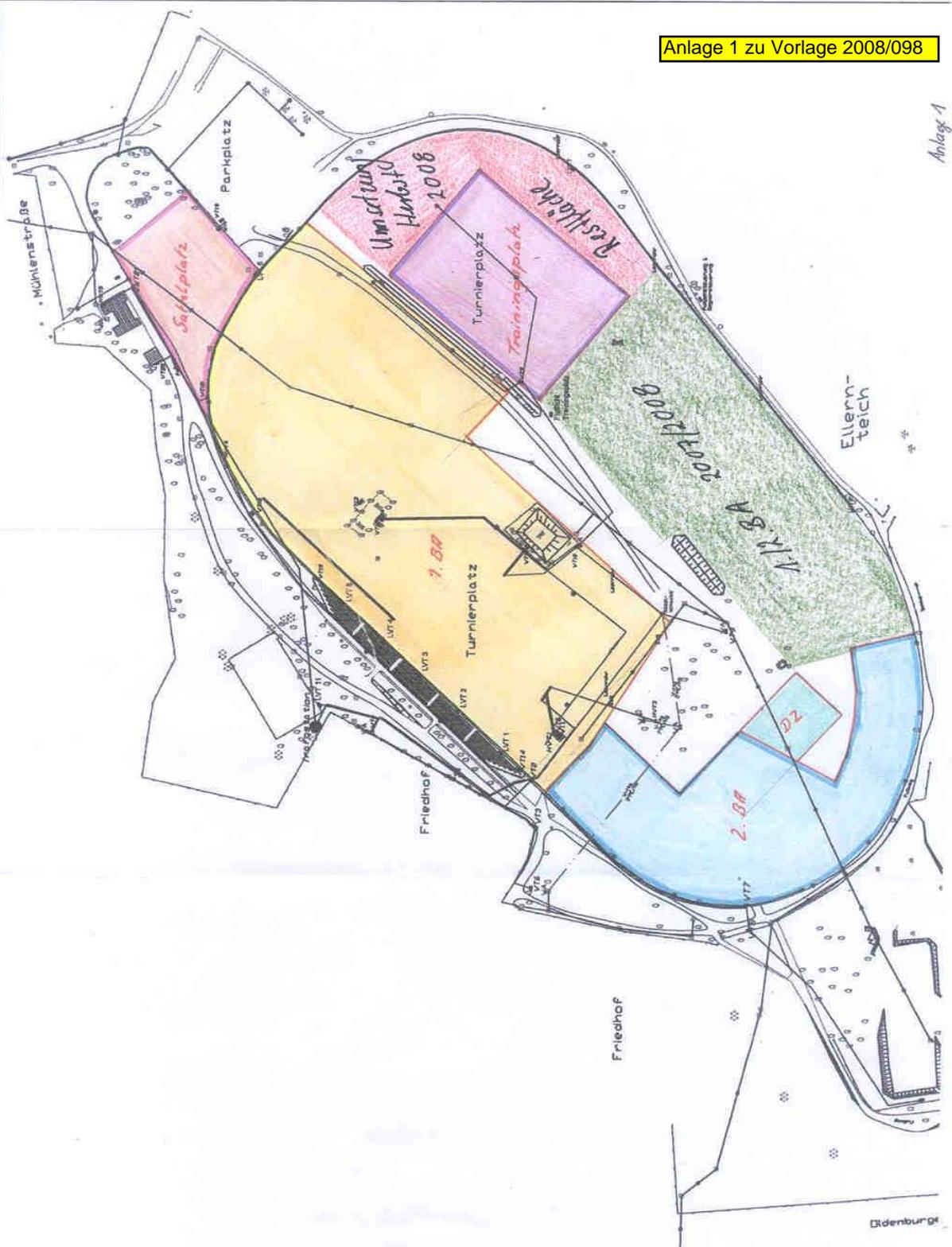
Finanzielle Auswirkungen:

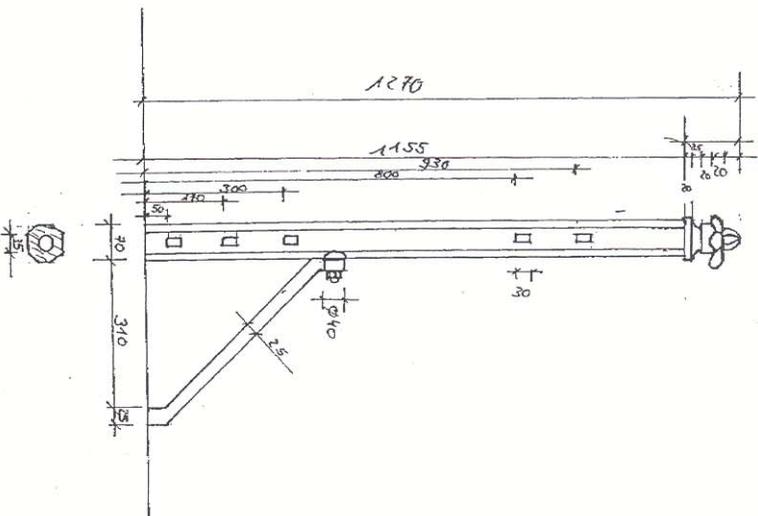
Die notwendigen Mittel stehen bei der Residenzort Rastede GmbH zur Verfügung.

Anlagen:

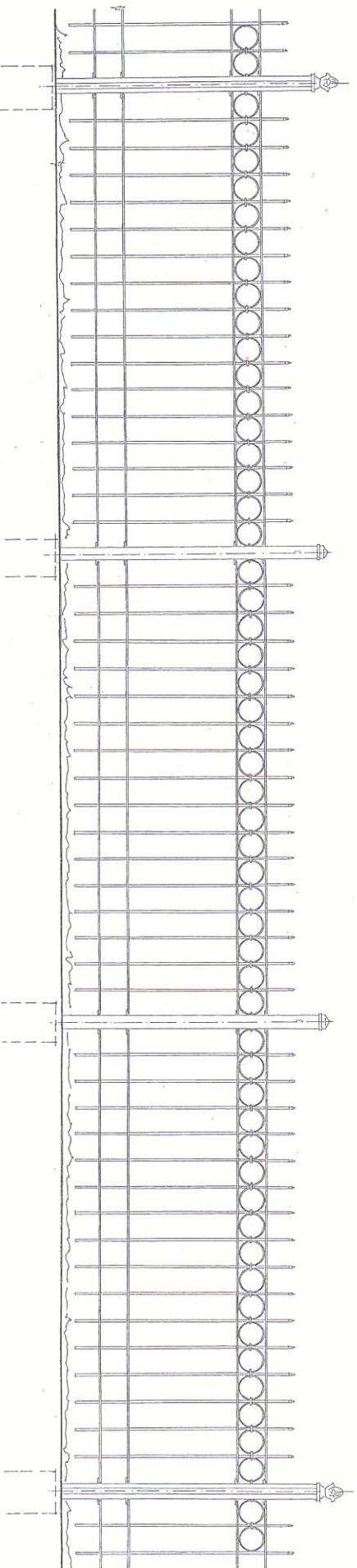
Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Zaunanlage Oldenburger Straße





Aufmass historischer Pfosten



Ansicht Zaunanschnitt M 1:20

Ergänzung der Gusseiserner Pfosten durch Verkatenelemente

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

Vorlage-Nr.: 2008/100

freigegeben am 11.06.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Datum: 10.06.2008

Sanierung Sportplatz Wahnbek

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	23.06.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	01.07.2008	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Sportanlage Wahnbek wird wie folgt hergerichtet:

- | | |
|--|-----------|
| • Herstellung des Großspielfeldes in Kunststoffrasen | 616.800 € |
| • Einbau einer mobilen Beregnungsanlage | 10.000 € |
| • Erneuerung der Deckschicht für die Laufbahn | 12.000 € |
| • Erneuerung der Flutlichtanlage | 42.900 € |
| • Herstellung der Rasennebenflächen | 10.300 € |
| Gesamtkosten: 692.000 € | |

Sach- und Rechtslage:

Entsprechend dem Freisportflächenentwicklungskonzept, Vorlage 2008/016A, ist die Sanierung des Sportplatzes Wahnbek als Kunststoffrasenbelag für 2008 vorgesehen. Folgende Gestaltungs- und Ausstattungskomponenten sind vorzusehen:

- Sanierung des Großspielfeldes und der Segmente hinter den Torräumen in Kunst-rasenausführung
- Sanierung der Flutlichtanlage
- Sanierung der 400m Laufbahn
- Erhalt und Sanierung des Beachvolleyballfeldes
- Erhalt und Sanierung der Weitsprunggrube

Der Auftrag zur Erstellung der Planung und Kostenschätzung wurde an das Planungsbüro Pätzold & Snowadsky, Osnabrück, vergeben (Vorlage 2008/082).

Das Ingenieurbüro hat nunmehr eine Kostenschätzung vorgelegt und dabei alle Anforderungen an eine Kunststoffrasenfläche berücksichtigt.

- Herstellung des Großspielfeldes in Kunststoffrasen 616.800 €
- Einbau einer stationären Beregnungsanlage 34.200 €
- Sanierung der Laufbahn für 2 Rundbahnen in Kunststoff 123.200 €
- Erneuerung der Flutlichtanlage 42.900 €
- Herstellung der Rasennebenflächen 10.300 €

Die Sanierung und der Betrieb eines Spielfeldes in Kunststoffrasen sind u.a. in einer Empfehlung des DFB festgehalten. Hier wird auch auf mögliche Verschmutzungen dieser Flächen eingegangen.

Für das hier anstehende Objekt besteht die Möglichkeit der Verunreinigung durch die angrenzenden Tennenbeläge. Diese Verunreinigungen werden durch Zuschauer und Sportler auf die Kunststoffrasenflächen getragen.

Alternativ wurde der Rückbau der 400-m-Laufbahn auf 2 Rundbahnen und 4 x 100m-Bahnen geprüft. Hiermit wäre zwar die Verunreinigung der Kunststoffrasenfläche deutlich minimiert, aber hinsichtlich der erheblichen Mehrinvestition hält die Verwaltung diese Maßnahme nicht für vertretbar. In der ersten Kostenschätzung wurde für die Sanierung des Tennenbelages analog der Sportanlage in Hahn-Lehmden ein Anteil von 10.000 € für die Erneuerung der Deckschicht eingerechnet. Der Umbau zur reduzierten Kunststofflaufbahn würde einen finanziellen Mehraufwand von über 100.000 € bedeuten. Sollten sich die Erfahrungen in den nächsten Jahren als so gravierend negativ herausstellen, wäre eine nachträgliche Umwandlung in eine Kunststofflaufbahn theoretisch immer noch möglich.

Die Nutzung einer Beregnungsanlage auch für mit Gummigranulat verfüllte Kunststoffrasenfelder ist ebenfalls notwendig. Allerdings gibt es hier Unterschiede zu einer Beregnungsanlage für Rasenspielfelder. Die Beregnung kann nur mit Trinkwasser oder aber mit gereinigtem Grundwasser erfolgen, da sich durch das sonst eisenhaltige Wasser flächig Verfärbungen und Verunreinigungen ergeben würden. Die erforderliche Wassermenge ist allerdings in der Regel deutlich geringer, da die Kunststoffrasenfläche nur besprüht wird. Eine stationäre Beregnungsanlage würde Kosten von ca. 34.200 € verursachen. Die Verwaltung empfiehlt deshalb einen Wasseranschluss mit mobilen Regnern vorzusehen.

Die bestehende Flutlichtanlage ist abgängig und muss ersetzt werden. Die hier ermittelten Kosten in Höhe von 42.900 € beinhalten, wie alle aufgeführten Kosten, auch die Nebenkosten in Höhe von 11%. Die Beleuchtungsanlage wird durch die Gemeindeverwaltung selbst ausgeschrieben. Die Nebenkosten fallen somit nur für die Erdarbeiten an.

Die Kosten für das Großspielfeld weichen von der ursprünglichen Kostenschätzung ab. Nach Vorliegen der Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass der Aufwand für die Auskofferungsarbeiten größer als ursprünglich ausfällt.

Kunststoffrasenfelder können etwa bis September/Oktober eines Jahres gebaut werden. Danach ist mindestens witterungsbedingt die Ausführungsmöglichkeit eher unwahrscheinlich. Unter Berücksichtigung der üblichen Verfahrensschritte hinsichtlich der Beschlussfassung durch den VA wird folgendes Verfahren, unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch den BauPIUmStA, empfohlen:

Beschluss durch den BauPIUmStA am 23. Juni 2008
Beschluss durch den VA am 01. Juli 2008
Baubeginn 32./33. KW
Fertigstellung der Arbeiten 40./41. KW

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushaltsplan 2008 sind Mittel in Höhe von 260.000 € enthalten. Gemäß Beschluss des VA vom 04.03.2008 werden zusätzlich 330.000 € für die Herstellung als Kunststoffrasenfeld bereitgestellt. Die fehlenden Mittel in Höhe von 102.000 € müssen überplanmäßig bereitgestellt werden. Die Deckung erfolgt durch Entnahme aus der Rücklage. Die Förderung durch den Landkreis beträgt voraussichtlich ca. 41.000,- €. Eine Finanzierung würde allerdings ohnehin erst 2009 kassenwirksam werden.

Anlagen:

Keine.

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

Vorlage-Nr.: 2008/084

freigegeben am 14.05.2008

GB 1

Sachbearbeiter/in: Unnewehr, Stefan

Datum: 14.05.2008

Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses in Hahn

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	23.06.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	01.07.2008	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses in Hahn im Jahr 2009 umzusetzen.

Die Ausführung erfolgt in Eigenleistung der Feuerwehreinheit Hahn nach den in der Anlage beigefügten Planungsunterlagen.

Die erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 60.000 € werden im Haushalt 2009 zur Verfügung gestellt.

Sach- und Rechtslage:

Im Juli 2007 hat die Freiwillige Feuerwehr Hahn einen Antrag auf Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses gestellt. Begründet wurde der Antrag damit, dass zusätzliche Geräte- beziehungsweise Lagerkapazitäten benötigt werden, um Ausrüstungsgegenstände wie Zelte, Feldbetten, Tische und Bänke zu lagern, aber auch, um das vorhandene Schlauchboot mit Trailer nicht länger hinter den Fahrzeugen im Ankleidebereich lagern zu müssen, was zu Problemen bei Einsätzen führen kann.

Vorgesehen ist, dass ca. 50m² zusätzliche Lagerfläche geschaffen wird. Insgesamt ergibt sich eine Nutzfläche von ca. 77m², da im Rahmen des Erweiterungsbaus die vorhandene Fertigarage abgetragen wird. Von der Einheit wurde in Aussicht gestellt, dass alle Arbeiten in Eigenleistung ausgeführt werden. Baurechtlich bestehen keine Bedenken gegen einen Erweiterungsbau.

Der Feuerschutzausschuss und der Verwaltungsausschuss (Vorlage-Nr. 2008/008) haben der Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses grundsätzlich zugestimmt. Die Verwaltung wurde in diesem Zusammenhang beauftragt, die Planungen in Zusammenarbeit mit der Feuerwehreinheit Hahn fortzusetzen und zu prüfen, ob gegebenenfalls noch Einsparungspotenzial besteht.

Zwischenzeitlich haben weitere Gespräche mit dem Ortsbrandmeister stattgefunden. Auf Basis dieser Gespräche wurden von der Architektengruppe OMP Entwürfe des Anbaus erstellt. Eine wesentliche Änderung stellt die nun gewählte Dachkonstruktion dar. Die ersten Skizzen sahen noch eine als Doppelgiebel ausgeprägte Dachform vor. Hierbei hätte es sich allerdings um eine relativ wartungsintensive Konstruktion gehandelt, die außerdem wesentlich störungsanfälliger gewesen wäre. Die nun gewählte Dachform wird dem vorhandenen Giebeldach angepasst. Der Anbau erhält einen leichten Versatz zu der Fahrzeughalle (Rückseite), um so einen ansprechenderen Gesamteindruck zu erzeugen.

Echte Alternativen zu diesem Vorschlag gibt es nicht, da durch die bereits auf dem Gelände vorhandenen Gebäudekörper die Möglichkeiten für einen Erweiterungsbau stark eingeschränkt sind.

Die Planungsunterlagen werden im Rahmen der Sitzung detailliert vorgestellt.

Selbstverständlich erfolgt die baufachliche Begleitung des Projektes durch die Verwaltung beziehungsweise durch ein beauftragtes Architekturbüro.

Die vorgesehenen Änderungen wirken sich nicht wesentlich auf die ermittelten Schätzkosten aus. Die reinen Planungs- und Materialkosten belaufen sich auf ca. 60.000 €

Finanzielle Auswirkungen:

Die erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 60.000 € werden für den Haushalt 2009 eingeplant.

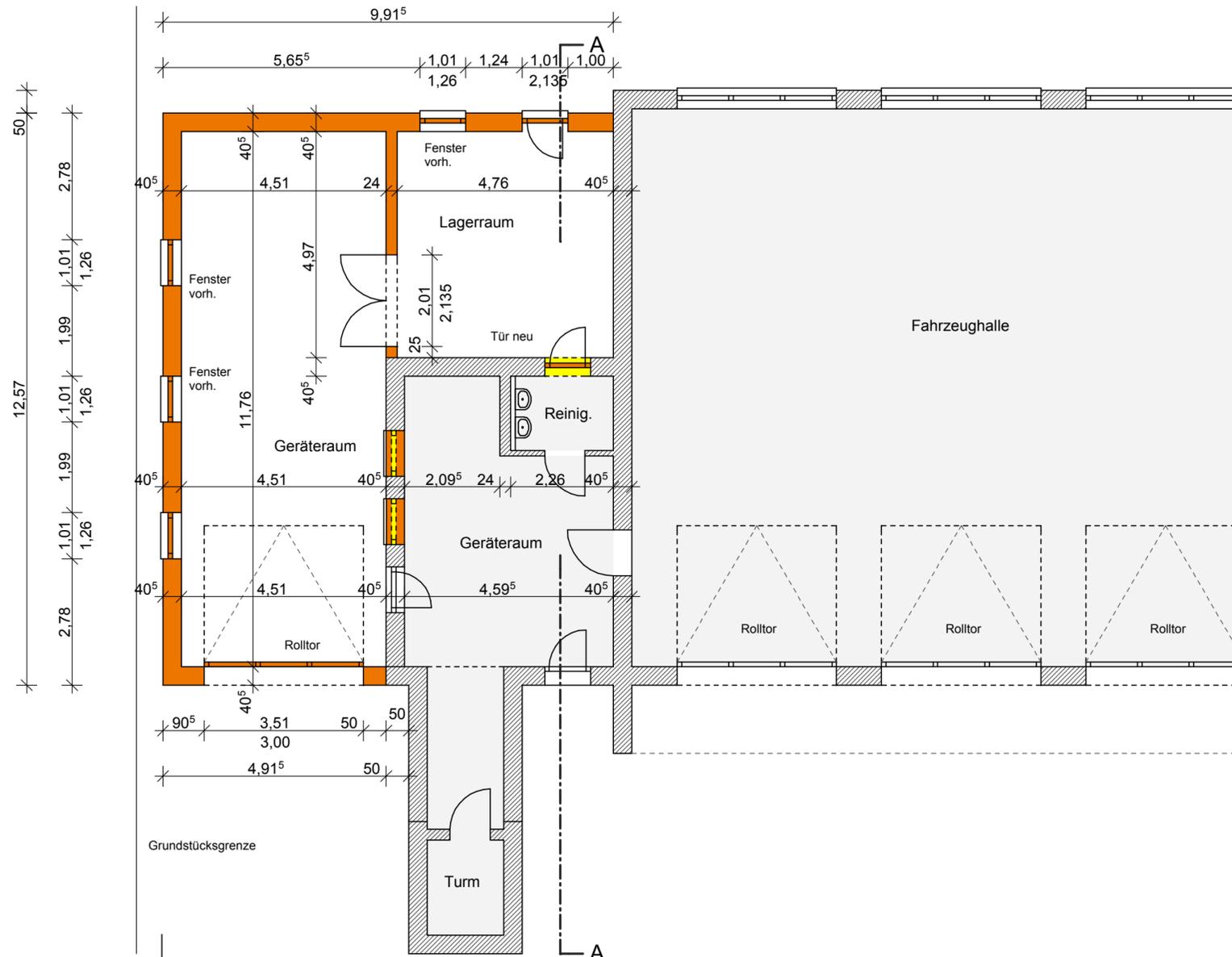
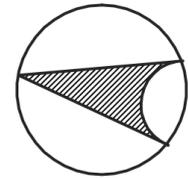
Anlagen:

Anlage 1 – Grundriss

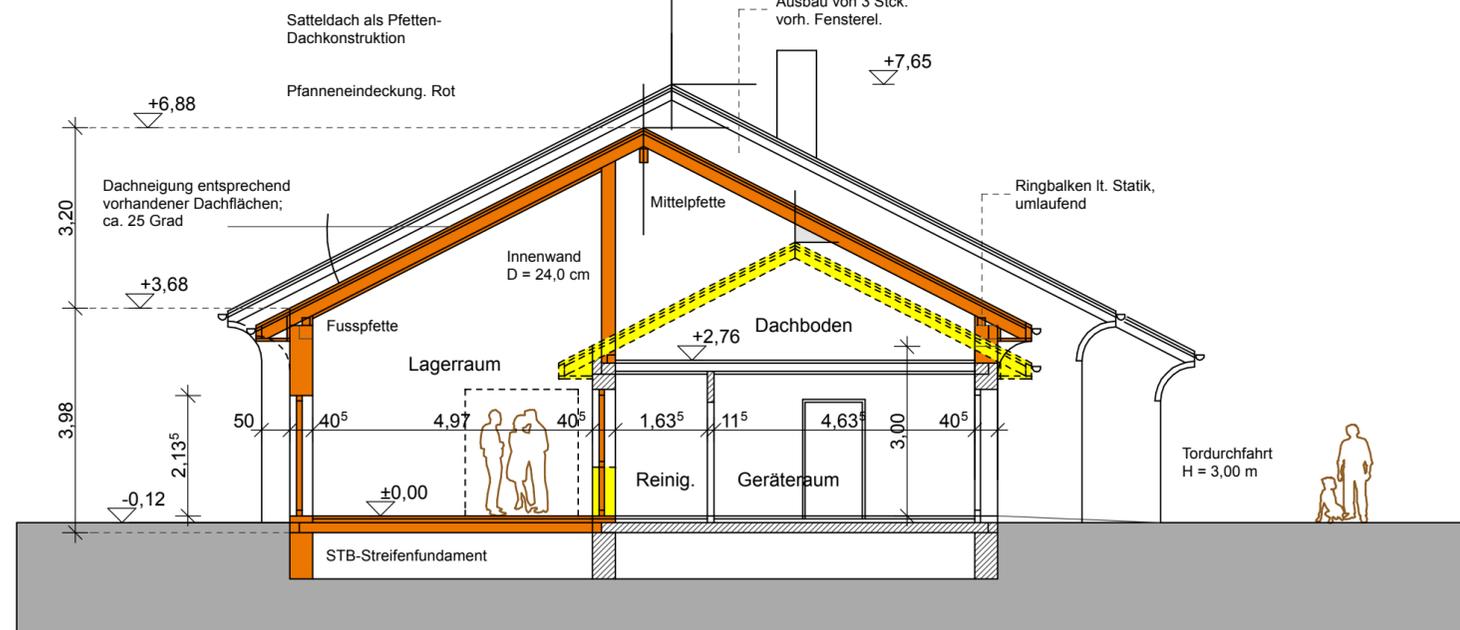
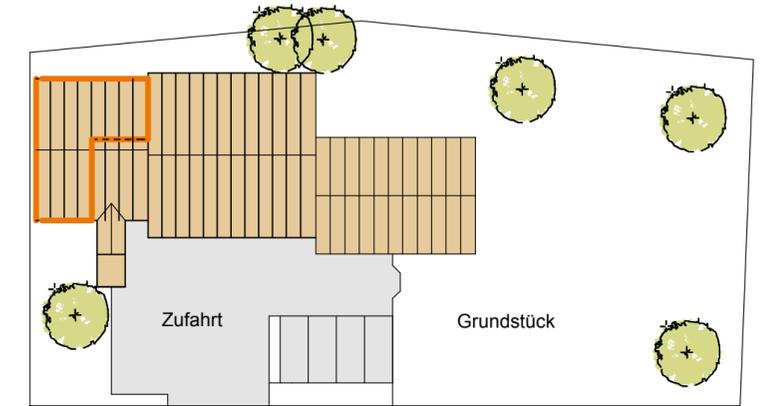
Anlage 2 – Ansicht

Anlage 3 – Ansicht Norden

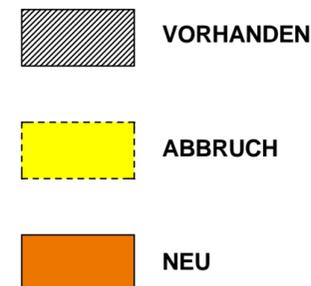
**ERDGESCHOSS-GRUNDRISS
M. 1 : 100**



LAGEPLAN M. 1 : 500



**SCHNITT A - A
M. 1 : 100**



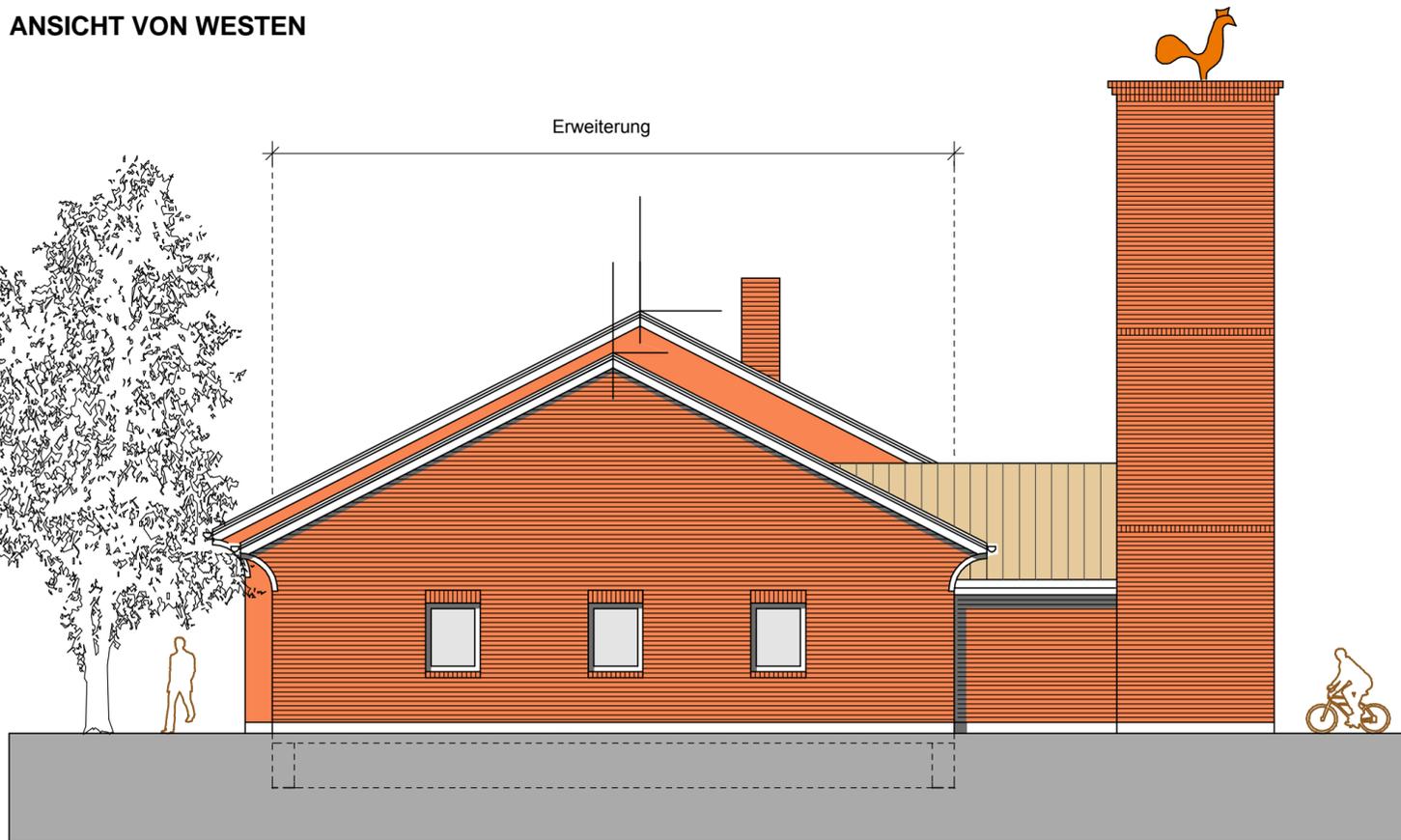
ENTWURFSPLANUNG M. 1:100

PLAN: ERDGESCHOSS-GRUNDRISS, SCHNITT A - A LAGEPLAN	BLATT-NR. 01
BAUVORHABEN: ERWEITERUNG DES FEUERWEHR-GEBÄUDES HAHN-LEHMEN	MAßSTAB 1 : 100 1 : 500
BAUHERR: GEMEINDE RASTEDE, SOPHIENSTRASSE 27, 26180 RASTEDE	
PLANUNG: gruppeomp architekten BDA OLDENBURGER STRASSE 123 26180 RASTEDE	TEL.: 04402 - 69 55 40 FAX.: 04402 - 69 55 39 www.gruppeomp.de
GEZ: DIPL.-ING. ARCHITEKT OLIVER OHLENBUSCH	DATUM: 27. MÄRZ 2008

Die statischen Angaben beziehen sich auf die Vorbemessung.
Sämtliche Maßangaben als Grundlage für die Baugenehmigung.
Alle Maße und Materialangaben sind zu überprüfen !



ANSICHT VON WESTEN



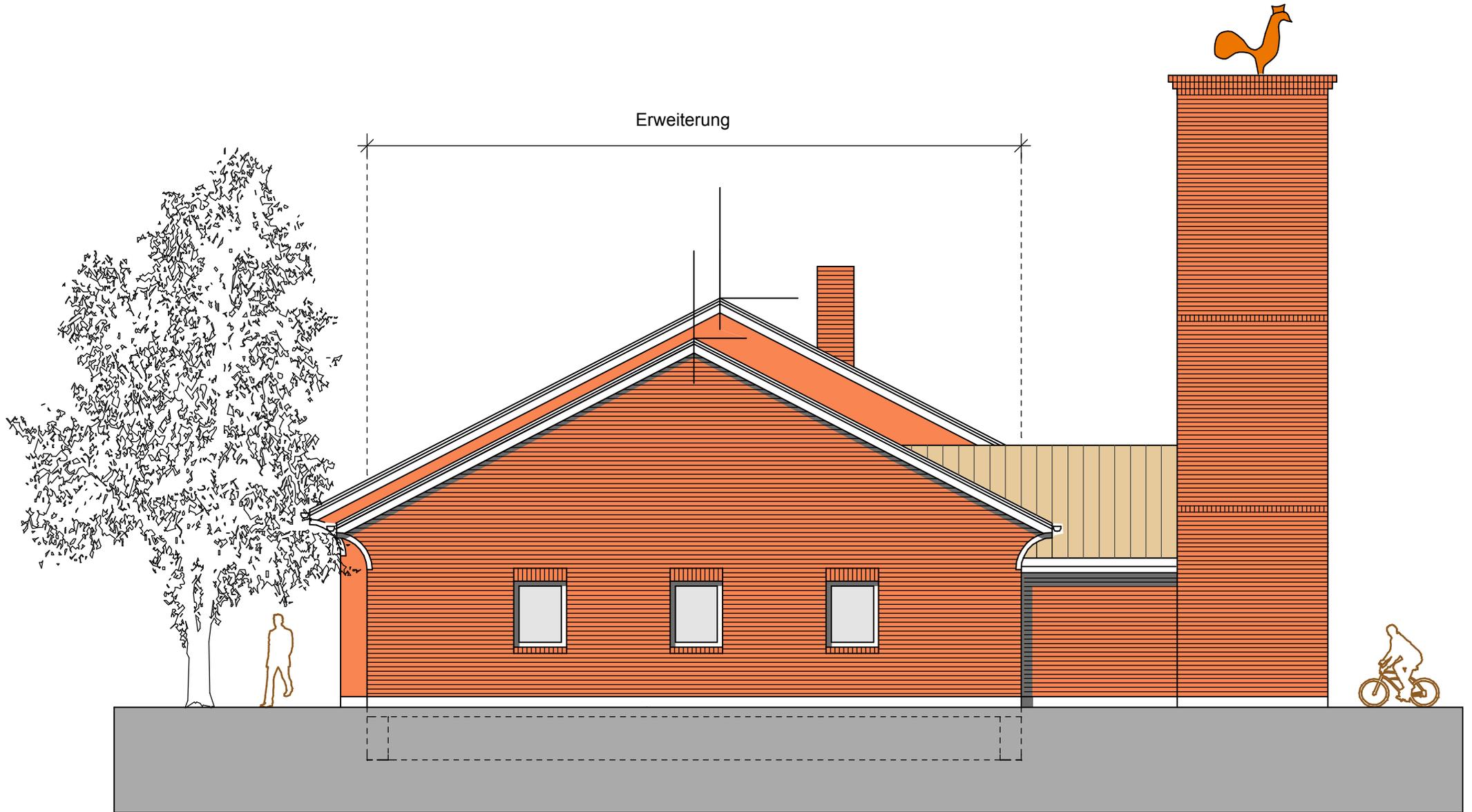
ANSICHT VON NORDEN

-  VORHANDEN
-  ABBRUCH
-  NEU

ENTWURFSPLANUNG M. 1:100

PLAN: ANSICHT VON WESTEN, ANSICHT VON NORDEN	BLATT-NR. 02
BAUVORHABEN: ERWEITERUNG DES FEUERWEHR-GEBÄUDES HAHN-LEHMEN	MAßSTAB 1 : 100
BAUHERR: GEMEINDE RASTEDE, SOPHIENSTRASSE 27, 26180 RASTEDE	
PLANUNG: gruppeomp architekten BDA OLDENBURGER STRASSE 123 26180 RASTEDE	
GEZ: DIPL.-ING. ARCHITEKT OLIVER OHLENBUSCH	DATUM: 27. MÄRZ 2008

Die statischen Angaben beziehen sich auf die Vorbemessung.
Sämtliche Maßangaben als Grundlage für die Baugenehmigung.
Alle Maße und Materialangaben sind zu überprüfen !



ANSICHT VON NORDEN