

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

53. Flächennutzungsänderung Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“

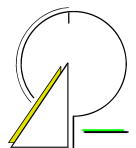
Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

07.09.2012



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
2. E.ON Netz GmbH
Betriebszentrum Lehrte - Leitungen
Eisenbahnlängsweg 2 a
31275 Lehrte
3. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2 a
31275 Lehrte
4. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover
5. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg
6. EWE Netz GmbH
Zum Stadtpark 2
26655 Westerstede

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede

2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg

3. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>		
<p>Für die Genehmigungsfähigkeit dieser 53. Flächennutzungsplanänderung sind noch folgende Anregungen zu beachten:</p> <p>Mit dieser Bauleitplanung ist noch der Nachweis zu führen, dass Konflikte zwischen den mit dieser Planung ermöglichten Nutzungen (Gewerbelärm) und der landwirtschaftlichen Wohnnutzung (Wohngebäude an der Kleibroker Straße südöstlich des Plangebietes) sowie den Hotelnutzungen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen sind. Das landwirtschaftliche Wohngebäude an der Kleibroker Straße südöstlich des Plangebietes ist als relevanter Immissionspunkt in die Betrachtung einzubeziehen. Auch Hotelzimmer gelten als schutzbedürftige Räume, so dass auch nächstgelegene Hotelzimmer als Immissionspunkte in die Betrachtung einzubeziehen sind.</p> <p>Der landwirtschaftliche Betrieb muss außerdem bezüglich seiner Emissionen gesondert betrachtet werden, da dieser Hofstelle eine Biogasanlage zuzuordnen ist; auf der Hofstelle befindet sich z.B. in unmittelbarer Umgebung zum geplanten Vorhaben ein Blockheizkraftwerk (BHKW), so dass Schallemissionen als Eingangsparameter einzustellen sind. Das schalltechnische Gutachten ist entsprechend zu ergänzen.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Wohnnutzung wurde das Schallgutachten aktualisiert. Unter Berücksichtigung dieser Wohnbebauung als weiteren Immissionspunkt ergeben sich für die Plangebietsfläche neue Lärmemissionskontingente. Die Planunterlagen zu dieser Bauleitplanung werden im Weiteren hieran angepasst, wodurch der parallele Bebauungsplan Nr. 95 erneut ausgelegt wird.</p> <p>Da aktuell noch kein konkretes Nutzungs- und Bauungskonzept für das geplante Hotelgelände vorliegt, erfolgt die schalltechnische Berücksichtigung der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Hotel- und Gästezimmer sowie Wohnnutzungen (u. a. Betriebsleiterwohnung) erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Gemeinde Rastede beruft sich hier weiterhin auf den Grundsatz der planerischen Zurückhaltung</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Planvorhaben bereits als gewerbliche Vorbelastung berücksichtigt. Nach nochmaliger Rücksprache mit dem Landkreis Ammerland ist eine Ergänzung des Schallgutachtens aus den folgenden Gründen nicht erforderlich:</p> <p>Wie in der Bauleitplanung üblich wurde der landwirtschaftliche Betrieb mit einer pauschalen Flächenschallquellen entsprechend der Gebietsausweisung (hier: Mischgebiet (MI)) belegt. Ein messtechnischer Nachweis wäre nicht zielführend, da es sich lediglich um eine Momentaufnahme der Geräuschsituation handeln würde und zukünftige Änderungen nicht erfasst würden. Vergleichsrechnungen mit Berücksichtigung der einzelnen Quellen einer Biogasanlage haben gezeigt, dass die Variante mit pauschaler Flächenquelle entsprechend der Gebietseinstufung den konservativen (sprich lauterem) Ansatz darstellt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die Biogasanlage auf der Hofstelle unterliegt aufgrund der gelagerten Gasmenge dem Störfallrecht, so dass Schutzabstände zu betrachten sind. In Abstimmung mit dem zuständigen staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg ist der Nachweis zu führen, dass ein Konflikt in dieser Hinsicht ausgeschlossen ist.</p> <p>Ich hatte mit Stellungnahme vom 12.01.2012 darum gebeten, in Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer den immissionsschutzrechtlichen Nachweis zu führen, dass Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben (auch Biogas) im Umfeld des Plangebietes und mit dieser Planung ermöglichten Nutzungen (z. B. Geruchsmissionen) ausgeschlossen sind. Die in Kapitel 4.2.3 der Begründung zu dieser Planung angesprochene Stellungnahme der Landwirtschaftskammer liegt mir nicht vor, so dass mir gegenüber der Nachweis noch nicht geführt ist. Da es in der Vergangenheit wiederholt Beschwerden über Geruchsmissionen im Bereich des bestehenden Hotels gab, empfiehlt meine Untere Bauaufsichtsbehörde dringend, ein Geruchsgutachten unter Berücksichtigung der dort bereits förmlich angefragten Erweiterung der Hofstelle um einen Rinderstall erstellen zu lassen. Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung kann ich erst nach Vorlage der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer und anschließender Stellungnahme meiner Unteren Bauaufsichtsbehörde hierzu vornehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von 211 m zu der betreffenden Biogasanlage (Gärrestlager). In Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland und dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt ist dieser Abstand ausreichend. Ein Konflikt ist diesbezüglich somit nicht gegeben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die nachstehende Stellungnahme der Landwirtschaftskammer aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren vom 12.01.2012 wird dem Landkreis Ammerland spätestens im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachgereicht:</p> <p><i>„Nordöstlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 600 m die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Detlef Helmers, Logemanns Damm 61, 26180 Rastede. In den Stallgebäuden der Hofstelle wird Rindviehhaltung betrieben. Südöstlich des Geltungsbereiches der 53. Flächennutzungsplanänderung befindet sich die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Christian Meyer-Hullmann, Kleibroker Str. 132, 26180 Rastede. Auf der Hofstelle wird seit 2011 eine Biogasanlage betrieben, in der Wirtschaftsdünger tierischer Herkunft und pflanzliche Erzeugnisse eingesetzt werden. Vom Hotel- und Gaststättenbetrieb "Zum Zollhaus" wird in der Biogasanlage anfallende Wärmeenergie zu Heizzwecken genutzt. Die Biogasanlage weist zum Plangebiet eine Entfernung von mindestens 130 m auf. Der Betrieb Christian Meyer-Hullmann plant außerhalb seiner in Kleibrok gelegenen Hofstelle einen Boxenlaufstall zum Halten von Milchkühen zu errichten. Der geplante Standort des Boxenlaufstalles weist zum Plangebiet eine Entfernung von über 600 m auf. Die Beurteilung der zu erwartenden Geruchsmissionssituation ist anhand der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) des Landes Niedersachsen vorzunehmen. Hierzu können die VDI-Richtlinien Emissionsminderung Tierhaltung, die TA Luft oder Ausbreitungsberechnungen herangezogen werden.</i></p> <p><i>Nach der GIRL sind Geruchsmissionen im Sinne des § 3 (1) des BImSchG als erhebliche Belästigungen anzusehen, wenn folgende Immissionswerte überschritten werden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> . Wohn- und Mischgebiete: 0,10* . Gewerbe-/Industriegebiete: 0,15 . Dorfgebiete: 0,15

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches ist noch nicht abschließend geklärt. Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 31.07.2012 ist mit dieser Planung zu beachten. Für einen verkehrsgerechten Ausbau des „Logemanns Damm“ zur Anbindung an die K 133 wäre der Abschluss einer Vereinbarung gem. § 34 Abs. 1 NStrG mit meinem Träger der Straßenbaulast erforderlich. Die Kosten baulicher Veränderungen wären von der Gemeinde Rastede zu tragen. Der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg, wäre vorab ein Ausbauplan als Grundlage einer solchen Vereinbarung vorzulegen.</p> <p>Zum Nachweis der Ersatzmaßnahmen im Flächenpool der Gemeinde Rastede ist meiner Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Feststellungsbeschluss eine aktuelle Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde zu übersenden.</p> <p>Der Verfahrensvermerk zur öffentlichen Auslegung enthält noch einen Schreibfehler („Flächennutzungsplanänderung“).</p>	<p><i>*Ein Immissionswert von 0,10 entspricht z. B. einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1GE/m³ in 10 % der Jahresstunden.</i></p> <p><i>Sonstige Gebiete, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, sind nach der GIRL entsprechend den Grundsätzen des Planungsrechtes den o. g. Gebietskategorien bzw. Baugebieten zuzuordnen. In Hinblick auf den Schutzanspruch vor Geruchsmissionen kann das Plangebiet unseres Erachtens wie ein Dorfgebiet bewertet werden. Bei der Beurteilung der zu erwartenden Geruchsmissionssituation ist auf Grundlage der Standortsituation gewährleistet, dass im Geltungsbereich der 53. Flächennutzungsplanänderung ein Immissions(grenz)wert in Höhe von 15 % eingehalten werden kann. Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung dieser Flächen sind zeitweilig auftretende Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen nicht zu vermeiden. Die in diesem Zusammenhang im Plangebiet möglichen Beeinträchtigungen sind zu tolerieren. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes <u>keine Bedenken</u>.</i></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der derzeit relativ geringen Verkehrsbelastung auf dem betroffenen Streckenabschnitt der Kleibroker Straße (1.390 Kfz/ 24h gemäß Straßenverkehrszählung 2000) und dem Logemanns Damm ist der Ausbau des Logemanns Damm zur Anbindung an die K 133 aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes wird nach Inbetriebnahme des geplanten Hotel- und Gaststättengeländes seitens der Gemeinde geprüft. Sollten hierbei Verkehrsprobleme festgestellt werden wird die Gemeinde hierauf reagieren.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Übersendung als Nachweis der angesetzten Kompensationswerteinheiten erfolgt von Seiten der Gemeinde.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Verfahrensvermerk zur öffentlichen Auslegung wird redaktionell angepasst.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Den Verfahrensvermerk zur Bekanntmachung bitte ich in eigener Zuständigkeit in Vereinbarkeit mit dem Orts-, Landes- und Bundesrecht zu überprüfen.</p> <p>Zuständige untere Bodenschutzbehörde (s. Kapitel 4.6 der Begründung) ist nicht der Landkreis Leer, sondern der Landkreis Ammerland. Ich bitte um Korrektur der Begründung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Verfahrensvermerk zur Bekanntmachung wird geprüft.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p>	
<p>Der Geltungsbereich o. g. Bauleitpläne grenzt nordwestlich an die K 133 außerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt.</p> <p>Die von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) zu vertretenden Belange sind von der vorliegenden Planung betroffen. Folgendes ist zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Auf o. g. Ortstermin wurde festgelegt, dass eine Ausfahrt vom geplanten Parkplatz auf die K 133 zugelassen werden kann. Für den übrigen Bereich ist gemäß Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) entlang der K 133 einschließlich des Kreuzungsbereiches das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ durchgängig festzusetzen. 2. Angaben zur Verkehrsbelastung der Gemeindestraße und eine Prognose der durch das Vorhaben hervorgerufenen Verkehrsmenge liegen der NLStBV-OL weiterhin nicht vor. Auch im schalltechnischen Gutachten des Büros ITAP, Oldenburg vom Juni 2012 sind darüber keine Angaben enthalten. Die NLStBV-OL hält es für angeraten, detailliert zu prüfen, ob es notwendig ist, die Einmündung der Gemeindestraße „Logemanns Damm“ in die K 133 für Begegnungsverkehr verkehrsgerecht auszubauen und die Parkplatzsituation auf den Flurstücken 2/11 und 2/14 im erforderlichen Umfang neu zu beordnen. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der derzeit relativ geringen Verkehrsbelastung auf dem betroffenen Streckenabschnitt der Kleibroker Straße (1.390 Kfz/ 24 h gemäß Straßenverkehrszählung 2000) und dem Logemanns Damm ist der Ausbau des Logemanns Damm zur Anbindung an die K 133 aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes wird nach Inbetriebnahme des geplanten Hotel- und Gaststättengeländes seitens der Gemeinde geprüft. Sollten hierbei Verkehrsprobleme festgestellt werden wird die Gemeinde hierauf reagieren.</p> <p>Die Parkplatzsituation auf den Flurstücken 2/11 und 2/14 wird im Zuge der</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>3. Im Kreuzungsbereich K 133 / Gemeindestraße sind gemäß RAS-K-1 Sichtfelder der Annäherungssicht freizuhalten. Die erforderlichen Schenkellängen betragen bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h in der Fahrbahnachse der übergeordneten Kreisstraße 70 m und in der untergeordneten Gemeindestraße 10 m vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße. Dieses Sichtfeld liegt auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Ich weise darauf hin, dass gemäß § 1 (3) Sichtfelder zur kreuzenden Straße gehören, d. h. dass die Gemeinde für die Freihaltung des Sichtfeldes zuständig ist. Die geplante Strauchhecke darf eine Höhe von 80 cm über den Fahrbahnen nicht überschreiten. Folgenden Hinweis bitte ich in den Bebauungsplan aufzunehmen: „Im freizuhaltenden Sichtfeld darf in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m die Sicht nicht versperrt werden.“ Im Bereich der Ausfahrt sind mindestens Sichtfelder der Anfahrt (Bild 30 der RAS-K-1) freizuhalten.</p> <p>4. Für die Ausfahrt müssen Straßenbäume, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stehen, beseitigt werden. Der mit dem Gehölzverlust verbundene Eingriff gem. § 14 BNatSchG ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland im Rahmen der Bauleitplanung oder durch den Nutzungsberechtigten der Zufahrt zu kompensieren.</p> <p>5. In dem Bebauungsplanentwurf anliegenden Entwässerungskonzept der Oberflächenentwässerung wird beschrieben, dass das überschüssige Wasser über eine Teichanlage mit vorhandenem Überlauf in den Straßenseitengraben der K 133 eingeleitet werden soll. Spätestens in den Antragsunterlagen für die wasserrechtliche Genehmigung bitte ich um Darstellung der Lage der Einleitstelle, der erwarteten zusätzlichen Wassermenge und dem evtl. erforderlichen Nachweis, dass der Straßengraben dieses Wasser aufnehmen kann.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgebrachten Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitpläne. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bebauungspläne.</p>	<p>Ausführungsplanung geprüft und geregelt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Straßenbäume werden im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Spätestens im Zuge des wasserrechtlichen Genehmigungsantrages werden die nebenstehend angeführten Sachverhalte zum Oberflächenentwässerungskonzept der NLStBV-OL zur Prüfung vorgelegt.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>In unserem Schreiben vom 11.01.2012 – T la-26/12/Sa-Ca – haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p> <p><u>Stellungnahme vom 11.01.2012</u> <i>Wir haben von der o. g. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede Kenntnis genommen. Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.</i></p> <p><i>Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten.</i></p> <p><i>Evtl. Sicherungs- bzw. Umllegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel; 04488/845211, in der Örtlichkeit an.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die betreffende Stellungnahme vom 11.01.2012 wurde wie folgt abgewogen:</p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in Kapitel 6.0 Verkehrliche und technische Infrastruktur der Begründung zur 53. Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.</i></p>