

# GEMEINDE RASTEDE Landkreis Ammerland

---

## Bebauungsplan Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“

erneute Beteiligung der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange  
(§ 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB)

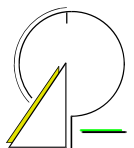
und

erneute Beteiligung der Öffentlichkeit  
(§ 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB)

## **ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

13.11.2012

---



## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt  
Theodor-Tantzen-Platz 8  
26122 Oldenburg
2. EWE Netz GmbH  
Zum Stadtpark 2  
26655 Westerstede
3. ExxonMobil Production Deutschland GmbH  
Riethorst 12  
30659 Hannover
4. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH  
Permits & Right of Way  
Postfach 21 07  
30021 Hannover
5. TenneT TSO GmbH  
Eisenbahnlängsweg 2a  
31275 Lehrte
6. E.ON Netz GmbH  
Betriebszentrum Lehrte  
Eisenbahnlängsweg 2a  
31275 Lehrte
7. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer  
Moslestraße 6  
26122 Oldenburg
8. Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH  
Bavinkstraße 23  
26789 Leer

## **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

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</b></p>	
<p>Zu den geänderten Teilen dieser aus touristischer Sicht begrüßenswerten Planung habe ich keine Anregungen.</p> <p>Ich vermissen noch die Festsetzung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt (mit Ausnahme des festgesetzten Ausfahrtbereiches) entlang der Kreisstraße K 133 außerhalb einer Ortsdurchfahrt (Planzeichen Nr. 6.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung, s. Ziffer 1 der Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 31.07.2012).</p> <p>Ich weise darauf hin, dass meine Anregung, mit dieser Planung auch die Höhenlage der Bezugspunkte über NN festzusetzen, bisher nicht hinreichend beachtet worden ist. Die Planzeichnung ist noch entsprechend zu ergänzen (in Harmonisierung mit Kapitel 5.2 der Begründung z. B. um einen nachrichtlichen Hinweis).</p> <p>Zum Nachweis der Ersatzmaßnahmen im Flächenpool der Gemeinde Rastede ist meiner Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Satzungsbeschluss eine aktuelle Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde zu übersenden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Über die Festsetzung der Anpflanzfläche und Erhaltungsflächen entlang der Kleibrocker Straße (K 133) wird eine direkte Erschließung des geplanten Hotel- und Gaststättenareals über die K 133 bereits ausgeschlossen. Gemäß erneuter Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland kann die überlagernde Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtbereiches entfallen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 95 bereits dargelegt wird, bewegen sich die Straßenhöhen auf dem Logemanns Damm zwischen 11,52 m und 11,76 m über NN. Die Planzeichnung wird im Weiteren dahingehend klarstellend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Übersendung einer Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde als Nachweis der angesetzten Kompensationswerteinheiten erfolgt von Seiten der Gemeinde rechtzeitig vor Satzungsbeschluss.</p>
<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</b></p>	
<p>Der Geltungsbereich o. g. Bauleitpläne grenzt nordwestlich an die K 133 außerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) zu vertretenden Belange sind von der vorliegenden Planung betroffen.</p> <p>Die Stellungnahme der NLStBV-OL vom 31.07.2012 wird in der Abwägung der Gemeinde und im aktuell vorliegenden Bebauungsplanentwurf nur teilweise berücksichtigt. Zu Ziff. 2 und 4 der Stellungnahme wird in der</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen: Die nebenstehend angeführte Ziffer 2 der Stellungnahme der NLStBV-OL</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Abwägung auf die Ausführungsplanung verwiesen, zu Ziff. 5 auf den was-serrechtlichen Genehmigungsvertrag. Die Stellungnahme hat für die nicht erledigten Punkte weiterhin Bestand und ich bitte, die NLStBV-OL in den nachfolgenden Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>vom 31.07.2012 lautet wie folgt:</p> <p><i>„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 ent-halten. 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.“</i></p> <p>Aufgrund der derzeit relativ geringen verkehrlichen Belastung des betref-fenden Streckenabschnitts der Kleibroker Straße und des Logemanns Damm ist ein 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 Ver-kehrsprobleme festgestellt werden, wird die Gemeinde hierauf reagieren und in Abstimmung mit der zuständigen Straßenbehörde sowie der NLStBV-OL ggf. erforderliche Maßnahmen für einen verkehrsgerechten Ausbau des Einmündungsbereiches umsetzen. Der Landkreis Ammerland hat hierzu im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung keine Anregun-gen und Bedenken vorgetragen.</p> <p>Die nebenstehend angeführte Ziffer 4 der Stellungnahme der NLStBV-OL vom 31.07.2012 lautet wie folgt:</p> <p><i>„Für die Ausfahrt müssen Straßenbäume, die außerhalb des Geltungsbe-reiches des Bebauungsplanes stehen, beseitigt werden. Der mit dem Ge-hölzverlust 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.“</i></p> <p>Die Realisierung des Ausfahrtsbereiches erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Straßenbehörde und der NLStBV-OL in der Ausführungspla-nung. Sollte sich hierbei herausstellen, dass die Straßenbäume entfernt werden müssen, wird der Vorhabenträger für eine entsprechende Kom-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Zum Vorabzug der Entwässerungsplanung weise ich darauf hin, dass an der K 133 zwei Einfahrtbereiche dargestellt sind und bitte, diesen Plan zu überarbeiten.</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 Bebauungspläne.</p>	<p>pensation Sorge tragen.</p> <p>Die nebenstehend angeführte Ziffer 5 der Stellungnahme der NLStBV-OL vom 31.07.2012 lautet wie folgt:</p> <p><i>„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.“</i></p> <p>Die entsprechenden Nachweise werden auf Ebene der Ausführungsplanung im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsantrages erbracht und der NLStBV-OL zur Prüfung vorgelegt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Entwässerungsplan wird im Zuge der Ausführungsplanung entsprechend angepasst.</p>
<p><b>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband</b>  <b>Georgstraße 4</b>  <b>26919 Brake</b></p>	
<p>In unserem Schreiben vom 11.01.2012 – T Ia-28/12/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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der betreffenden Stellungnahme weist der OOWV auf die im Plangebiet verlaufenden Wasserversorgungsleitungen (DN 200, 250 und 300) und die diesbezüglichen Schutzbestimmungen hin. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, soll für die betroffenen Leitungen ggf. ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen werden. Die Leitungen einschließlich der Schutzbestimmungen wurden in der Planung bereits berücksichtigt.</p>

## **Anregungen von Bürgern**

**von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Dr. med. Christina de Buhr und Birger Böning  
Kleibroker Str. 121  
und  
Christine und Axel Krefeldt  
Kleibroker Str. 110  
26180 Rastede

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p><b>Dr. med. Christina de Buhr und Birger Böning</b>  <b>Kleibroker Str. 121</b>                      und  <b>Christine und Axel Krefeldt</b>  <b>Kleibroker Str. 110</b>  <b>26180 Rastede</b></p>	
<p><u>Stellungnahme vom 23.10.2012</u>                      Zum Bebauungsplan Nr. 95, Kleibrok, „Zum Zollhaus – Erweiterung“ nehmen wir hiermit Stellung und halten unsere Einwendungen aus dem Schreiben vom 10. Januar 2012 und vom 08. August 2012 aufrecht.</p> <p>Über den weiteren Gang des Verfahrens informieren Sie uns bitte jeweils zeitnah.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die betreffenden Stellungnahmen wurden im Verfahren bereits abgewogen. Im Wesentlichen werden hierin die folgenden Belange angesprochen (Punkt 1. bis 4.), die wie folgt abgewogen wurden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gewerbelärm: Die Lärmauswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft wurden unzureichend bewertet. Der Bebauungsplan lässt keine Lärmschutzmaßnahmen zu Gunsten der Nachbarschaft erkennen.</li> </ol> <p>Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche der an das geplante Hotelgelände angrenzenden Wohnnutzungen wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten hinsichtlich möglicher Gewerbelärmimmissionen erstellt. Im Rahmen der schalltechnischen Bewertung wurde u. a. das Wohngebäude Kleibroker Straße Nr. 123 als Immissionspunkt berücksichtigt. Entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens werden im Bebauungsplan Nr. 95 Lärmimmissionskontingente mit Zusatzkontingenten verbindlich festgesetzt. Bei Einhaltung der verbindlich vorgegebenen Lärmwerte wird sichergestellt, dass es an den umliegenden relevanten Immissionsorten zu keiner unverträglichen Belastung kommt. Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Zuge der Baugenehmigung über eine Schallprognose nachzuweisen. In dem Schallgutachten wurden Spitzenpegel aufgrund möglicher Beeinträchtigungen z. B. durch Kofferraumschlagen auf den vorgesehenen Stellplatzflächen einbezogen. Die diesbezüglich gemäß TA-Lärm einzuhaltenden Immissionsrichtwerte werden hiernach an allen Immissionspunkten unterschritten. Der aus dem Planvorhaben künftig zu erwartende Verkehr wurde im Zuge des Gutachtens ebenfalls berücksichtigt. Hiernach ist von keinem relevanten Zusatzbeitrag durch den anlagenbedingten Mehrverkehr gemäß den Vorgaben der TA-Lärm auszugehen.</p>



Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
	<p>Lärmindernde Effekte lassen sich im Zuge der Ausführungsplanung ferner über die Anordnung der Gebäude auf dem Hotelgelände realisieren. Betriebszeitenregelungen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht möglich.</p> <p>2. Verkehrssicherheit auf der Kleibroker Straße und dem Logemanns Damm: Die Auswirkungen des zu erwartenden An- und Abfahrtsverkehrs auf die Sicherheit des Straßenverkehrs auf der K 133 und dem Logemanns Damm, insbesondere für den Ein- und Ausfahrtsbereich, wurden unzureichend betrachtet.</p> <p>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 sind negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Straßenverkehrs bei Realisierung des Planvorhabens nicht zu erwarten. Ein Ausbau des Logemanns Damm oder der Kleibroker Straße ist aus Sicht der Gemeinde Rastede nicht erforderlich. Die Verkehrssituation wird nach der Inbetriebnahme des geplanten Hotel- und Gaststättengeländes seitens der Gemeinde geprüft. Sollten hierbei Verkehrsprobleme festgestellt werden, wird die Gemeinde hierauf reagieren und in Abstimmung mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde und der NLSStBV-OL ggf. erforderliche Maßnahmen für einen verkehrsgerechten Ausbau der angrenzenden Verkehrswege umsetzen.</p> <p>3. Die städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens und die Realisierung der mit dem Planvorhaben verfolgten Ziele werden angezweifelt.</p> <p>Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit besteht für die Gemeinde Rastede die Möglichkeit, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke ihres Gemeindegebietes gemäß der kommunalen Zielkonzeption vorzubereiten und zu leiten. Sie hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig ist. Kommunales Planungsziel dieser Bauleitplanung ist die Stärkung des Fremdenverkehrs und der Erholungsfunktion im „Residenzort“ Rastede. Mit der geplanten Weiterentwicklung eines hochwertigen Hotel- und Gast-</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
	<p>stättenbetriebes soll das örtliche Beherbergungsangebot qualitativ aufgewertet werden. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die vorliegende Bauleitplanung gem. § 1 (3) BauGB erforderlich. Die Verträglichkeit des Planvorhabens mit den geplanten sowie umliegenden schutzwürdigen Nutzungen wird auf der Grundlage eines erstellten Schallgutachtens zum Gewerbe- und Verkehrslärm über die verbindliche Festsetzung entsprechender Schutzmaßnahmen sichergestellt. Gemäß der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 12.01.2012 ergeben sich durch das Planvorhaben auch keine Konflikte im Hinblick auf Geruchsimmissionen. Der Landkreis Ammerland bezeichnet die Planung in seiner Stellungnahme vom 30.10.2012 ferner als aus touristischer Sicht begrüßenswert.</p> <p>4. Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Nachbarschaft wurde zu spät am Verfahren beteiligt.</p> <p>Vom Vorhabenträger wurde im Vorfeld, außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens eine Informationsveranstaltung durchgeführt, um die betroffene Nachbarschaft frühzeitig über das Planvorhaben zu informieren. Gemäß § 3 (1) und § 4 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) ist die frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung auf der formellen Ebene im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen, um auf diese Weise die von der Planung berührten privaten und öffentlichen Belange frühzeitig ermitteln und berücksichtigen zu können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Rahmen dieser Bauleitplanung entsprechend den rechtlichen Anforderungen gem. § 3 (1) und § 3 (2) BauGB.</p> <p>Es wird an diese Stelle auf die ausführlichen Stellungnahmen sowie Abwägungsergebnisse zu den o. g. Punkten aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB hingewiesen.</p>