



Gemeinde Rastede
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 C - Wahnbek - Hohe Brink
Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlußempfehlung
1	Bez.-Reg. Weser-Ems 26106 Oldenburg 30.04.2003	<p>Es wird gebeten folgenden Hinweis zu übernehmen bzw. zu ergänzen.</p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.</p>	Der Hinweis wird berücksichtigt.
2	Moorriem-Ohmsteder Sielacht Postfach 1461 26914 Brake 11.06.2003	<p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Es wird darum gebeten einen prüffähigen Oberflächenentwässerungsplan rechtzeitig dem Verband vorzulegen.</p>	Der Hinweis wird im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung zum Baugebiet berücksichtigt.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
<p>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Straßenbauamt Oldenburg, Schreiben vom 06.06.20032. OOWV Brake, Schreiben vom 27.05.20033. NLWK Brake, Schreiben vom 02.06.20034. Deutsche Telekom, Schreiben vom 10.06.2003			



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
1	Anwaltskanzlei Fehlhaber, Schauenburg, Rackow Bahnhofsplatz 4 26122 Oldenburg 22.06.2003	<p>In vorbezeichneter Angelegenheit vertreten wir die rechtlichen Interessen der Eheleute Silke und Andreas Ritzau, Donaustraße 16, 26180 Rastede. Eine auf uns lautende Vollmacht ist in der Anlage als Fotokopie beigelegt.</p> <p>Namens und im Auftrage unserer Mandanten erheben wir Einwendungen gegen den Bebauungsplan 63 C - Wahnbek. Unsere Mandanten haben mit Kaufvertrag vom 25.07.2002 von der Gemeinde Rastede das in Rastede/Wahnbek gelegene Flurstück 61/30 der Flur 48 gekauft, um dort ein Wohnhaus zu errichten. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63 A und grenzt unmittelbar an den Planbereich des Bebauungsplans Nr. 63 C. Anlage des notariellen Kaufvertrages ist eine Kopie des Bebauungsplans Nr. 63 A, aus welchem sich ergibt, dass auf dem nun im Bereich des Bebauungsplans 63 C liegenden Nachbargelände zum Kaufgrundstück ein Kinderspielplatz vorgesehen war. Ferner war dort auch eine Rad- und Spielstraße vorgesehen.</p> <p>Unsere Mandanten haben sich im letzten Jahr vor allem deshalb zum Kauf des Baugrundstücks entschieden, weil es wegen des benachbarten Spielplatzes ideal für ihre kleinen Kinder war. Dies ist bei den Vertragsverhandlungen besonders hervorgehoben worden. Dabei wurde unseren Mandanten seitens der Gemeinde Rastede (Frau Bolte) auch erklärt, dass das Nachbargelände - jetzt Plangebiet 63 C - frühestens in 10 Jahren einer Wohnbebauung zugeführt werde.</p> <p>Unsere Mandanten ist im übrigen erklärt worden, dass sich durch die beiden Anlagen allerdings der Kaufpreis erhöhe, was insbesondere wegen des Spielplatzes von unseren Mandanten gern in Kauf genommen wurde. Sie hätten sonst ein anderes, preislich günstigeres Grundstück von der Gemeinde erworben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Kaufpreis ist jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
	Fortsetzung Anwaltskanzlei Fehlhaber, Schauenburg, Rackow	<p>Völlig überrascht waren unsere Mandanten jedoch, als sie im April dieses Jahres von der Aufstellung des Bebauungsplans 63 C erfuhren. Auf Anfrage hat die Gemeinde erklärt, dass der Spielplatz auf dem Nachbargrundstück entfiel. Über das Gelände des an sich vorgesehenen Spielplatzes würde die Erschließung durch eine Baustraße erfolgen.</p> <p>Der Bebauungsplan 63 C ist nichtig, da er unter Verletzung des baurechtlichen Abwägungsgebots zustande gekommen ist. Dadurch, dass die Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplans 63 C den Spielplatz entfallen lässt, verletzt sie in zweifacher Hinsicht ihr Planungsermessen nach § 1 VI BauGB.</p> <p>Zum einen berücksichtigt die Gemeinde in keiner Weise die Wohnbedürfnisse unserer Mandanten und auch anderer Käufer, die sich nur aufgrund der angrenzenden Spielplatznutzung zum Kauf und Errichtung eines Eigenheims entschlossen haben, da sie aufgrund ihrer individuellen Lebenssituation auf entsprechende Gegebenheiten angewiesen sind.</p>	<p>Das angesprochene Grundstück wird im Bebauungsplan Nr. 63 c als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit ist auf dem Grundstück die Realisierung einer öffentlichen Erschließungsstraße für die nördlich angrenzenden Baugrundstücke nicht vorgesehen und auch nicht zulässig. Dieses ergibt sich unmittelbar aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Gleichwohl beabsichtigt die Gemeinde eine Erschließung während der Bauphase über das Grundstück zu führen, um eine für die Gesamtheit der "Altanlieger" verträgliche Lösung bei der Realisierung der Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 c sicherzustellen. Die Erschließung kann dabei an den westlichen Rand des Grundstückes gelegt werden, um mögliche Beeinträchtigungen gegenüber dem Einwender zu minimieren. Darüber hinaus ist die Erschließung lediglich zeitlich begrenzt, da die Gemeinde aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken von einer raschen Umsetzung der Planung ausgehen muß. Für den Einwender gehen durch die "Baustraße" keine erhöhten Beeinträchtigungen aus, da ansonsten auch die Donaustraße für eine Erschließung herangezogen werden könnte. Da das Grundstück der Einwender unmittelbar an die Donaustraße angrenzt, ist durch die geplante Baustraße keine Verschlechterung der Situation für den Einwender während der Bauphase zu erkennen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, wird jedoch inhaltlich von der Gemeinde aufgrund nachfolgender Ausführungen nicht nachvollzogen.</p> <p>Der Gemeinde sind keine Belange bekannt, die ein Wohnen der Einwender neben einem Spielplatz zwingend erforderlich machen würden. Daher sind die nebenstehenden Ausführungen der Einwender nicht nachvollziehbar. Die Gemeinde geht vielmehr davon aus, daß der geplante Spielplatz im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 63 c, der eine Entfernung von ca. 230 m zum Grundstück der Einwender hat, eine zumutbare Alternative darstellt, insbesondere da der geplante Spielplatz, die Maximalabstände gemäß Nds. Spielplätzegesetz von 400 m deutlich unterschreitet.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
	Fortsetzung Anwaltskanzlei Fehlhaber, Schauenburg, Rackow	<p>Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass der angrenzende Spielplatz als infrastrukturelle Einrichtung in Bezug auf das erworbene Grundstück einen wertbildenden Faktor darstellt, dessen Wegfall in die geschützten Eigentumsrechte unserer Mandantschaft eingreift. Unsere Mandanten konnten darauf vertrauen, dass die beim Kauf vorgegebene Grundstückssituation neben einem Spielplatz fortbesteht.</p> <p>Stattdessen wird durch den Bebauungsplan 63 C diese Grundstückssituation schwer und unerträglich (vgl. BVerwGE 50, 282) geändert, wenn statt des Spielplatzes auf dem Nachbargelände eine Baustraße errichtet werden darf und dort später sichtversperrende 2-Familienhäuser errichtet werden dürfen.</p> <p>Es ist daher insoweit auch die Verletzung des baurechtlichen Bestandsschutzes zu rügen, der seine Grundlage in Art. 14 I 1 GG hat.</p>	<p>Ob ein angrenzender Spielplatz für ein Wohnbaugrundstück eine Wertsteigerung oder –minderung darstellt, kann vom Grundsatz her zunächst dahingestellt bleiben, da durch die Verlegung des Spielplatzes kein relevanter Nachteil für den Einwender verursacht wird.</p> <p>Gemäß Beschluß des BVerwG vom 09.02.1995 - 4NB 17.94 - (VGH München) (UPR 10/1995, S. 390 f.) "sind die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstückes auf dessen Verkehrswert haben, alleine keine für die planerische Abwägung erheblichen Belange. Sie stellen deshalb auch keinen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erwartenden Nachteil im Sinne des § 47 (2) Satz 1 VwGO dar. Vielmehr kommt es auf die von der (neu) zugelassenen Nutzung unmittelbar zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigung an."</p> <p>Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sind für das Grundstück des Einwenders jedoch keine relevanten Beeinträchtigungen zu erkennen. Hinsichtlich der Immissionssituation dürfte sich sogar eine Verbesserung ergeben, so daß sich insgesamt keine im Sinne der o.g. Rechtsprechung relevante Veränderung der Werte des Grundstückes nachvollziehen läßt.</p> <p>Eine unerträgliche Veränderung der Grundstückssituation ist für den Einwender nicht zu erkennen, da das angrenzende Grundstück als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Die Festsetzungen entsprechen dabei im wesentlichen denen des Bebauungsplanes Nr. 63 a in dessen Geltungsbereich das Grundstück des Einwenders liegt. Damit fügen sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 c in die bestehende planungsrechtliche Umgebungssituation ein.</p> <p>Hinsichtlich der nebenstehend angesprochenen Baustraße wird auf oben stehende Ausführungen verwiesen.</p> <p>Hinsichtlich der "freien Sicht" ist zunächst anzumerken, daß das relevante Grundstück nordwestlich des Grundstückes der Einwender anschließt. Somit können Beeinträchtigungen der Besonnung des Grundstückes weitgehend ausgeschlossen werden.</p> <p>Inwieweit die Sichtverhältnisse durch zusätzliche Gebäude verändert werden, bleibt der nachfolgenden Bebauung vorbehalten. Eine Veränderung wird jedoch in der Tat eintreten. Die Gemeinde gewichtet diese Veränderung geringer, als die mit der Verlegung des Spielplatzes verfolgten positiven Effekte für die Entwicklung des gesamten Baugebietes Hohe Brink.</p> <p>Der Bestandsschutz des Grundstückes des Einwenders ist durch die Festsetzungen des nordwestlich angrenzenden Grundstückes nicht berührt, da durch die veränderten Festsetzungen keine relevanten Beeinträchtigungen für das Grundstück des Einwenders zu erkennen sind.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
	Fortsetzung Anwaltskanzlei Fehlhaber, Schauenburg, Rackow	<p>Zum anderen stünden unseren Mandanten und auch den anderen Käufern bei Realisierung des Bebauungsplans 63 C gegen die Gemeinde nicht unerhebliche Schadensersatzansprüche zu, da sie die Beschaffenheit des Nachbargrundstücks als Spielplatz im Sinne des § 434 BGB mit unseren Mandanten mitvereinbart hat und nach dem neuen Schuldrecht des BGB für jegliche Abweichung vertraglich haftet. Bei der derzeitigen gemeindlichen Haushaltslage dürfte die bewusste Inkaufnahme von Schadensersatzforderungen in jedem Fall einen nach § 214 III 2 BauGB beachtlichen Planungsermessensfehler darstellen. Insofern sind auch die öffentlichen Interessen der Gemeinde empfindlich berührt. Es ist daher nach allem im wohlverstandenen Interesse der Gemeinde, den Bebauungsplan jedenfalls in den angegriffenen Punkten abzuändern. Einer Rückäußerung sehen wir bis zum 08. Juli 2003 entgegen.</p> <p>Falls uns nicht innerhalb der gesetzten Frist akzeptable Lösungsvorschläge gemacht werden, müssen wir unseren Mandanten raten, Schadensersatzansprüche gegen die Gemeinde geltend zu machen und Normenkontrollklage zum Oberverwaltungsgericht Lüneburg zu erheben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht unmittelbar die Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Abwägungsentscheidung der Gemeinde wird dem Einwender entsprechend der verfahrensrechtlichen Vorschriften, unabhängig von dem nebenstehenden Termin, übersandt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vollständigkeit wird darauf hingewiesen, daß entsprechende Klagen erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, die nicht am 08. Juli 2003 erlangt wird, erfolgreich eingereicht werden können.</p>
2	Petra Wahrenburg Dieter Spradau Willehadstraße 10 26180 Wahnbeck 14.06.2003	<p>Vielen Dank für Ihre freundliche Beratung bei Ihnen im Hause und für die Übersendung der Abwägungsentscheidung der Gemeinde Rastede zu unseren vorgebrachten Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum oben genannten Bebauungsplan. Insbesondere möchten wir uns dafür bedanken, dass die Gemeinde Rastede unseren Anregungen hinsichtlich der Erschließung des Plangebietes für Baufahrzeuge und der zukünftigen Bewohner gefolgt ist.</p> <p>Da die Abwägung der Gemeinde Rastede zu unseren vorgebrachten Anregungen in Teilen u.a. aus städtebaulichen und sachlichen Gründen nicht nachvollziehbar ist, möchten wir die Gelegenheit noch einmal nutzen, Ihnen unsere Anregungen und Bedenken vorzutragen.</p>	



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
	Fortsetzung Petra Wahrenburg Dieter Spradau	<p>1. Erschließungsplanung</p> <p>Auf Seite 14 der Abwägungsempfehlung schreibt die Gemeinde Rastede, dass unsere Anregung hinsichtlich der westlichen Verschiebung der Planstraße im Anbindungsbereich an die Willehadstraße gefolgt wird. Diese Anregung wurde von unserer Seite bis heute nicht vorgetragen. Hier noch einmal unsere Anregung als Zitat: „Aus unserer Sicht ist der in der Planzeichnung eingezeichnete Radius der Erschließungsstraße im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches nicht notwendig. Wir regen an, die westliche Straßenbegrenzungslinie senkrecht auf das Flurstück der Willehadstraße zu zeichnen. So könnte einerseits ein größerer Teil der vorhandenen Wallhecke (auch zeichnerisch) erhalten bleiben und andererseits könnte das bereits vorhandene Pflanzbeet in dem beschriebenen Bereich ebenfalls erhalten bleiben.“ Von einer westlichen Verschiebung ist hier keine Rede. Dies habe ich Ihnen auch mündlich in Ihrem Hause mitgeteilt.</p> <p>Aufgrund der westlichen Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie ergibt sich hier eine neue Situation insbesondere für den Anbindungsbereich an der Willehadstraße. Aus unserer Sicht ist es nicht notwendig, bei der späteren Ausbauplanung den ganzen Einmündungsbereich zu versiegeln bzw. als Straße auszubauen, zumal uns das im Anbindungsbereich zur Zeit vorhandene Pflanzbeet uns von der Gemeinde Rastede zur Pflege anvertraut worden ist.</p> <p>Es müsste hier möglich sein, aufgrund der vorhandenen Spielstraße und der damit verbundenen Höchstgeschwindigkeit von 5 km/h einen entsprechend geringen Querschnitt zu realisieren. Hierzu habe ich Ihnen eine Vorschlagsskizze unter Berücksichtigung der „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95“ für ein 3-achsiges Müllfahrzeug für langsame Geschwindigkeit ausgearbeitet. Dieses hierbei entstehende Pflanzbeet mit einer Breite von ca. 2,5 Meter würde auch zu einer Beruhigung des Verkehrs - denn es gibt immer wieder Pkw, die in diesen Bereich mit stark überhöhter Geschwindigkeit passieren.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen der Einwender beziehen sich nicht unmittelbar auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern auf die nachfolgende Ingenieurplanung zu den Erschließungsanlagen. Die Hinweise werden daher im Zuge der Erschließungsplanung geprüft.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
	Fortsetzung Petra Wahrenburg Dieter Spradau	<p>Wir regen daher an, aus Verkehrssicherheits-Aspekten das Pflanzbeet entsprechend unseren Vorschläges zu erhalten. Wenn die Gemeinde dies nicht für notwendig hält, bitten wir Sie hiermit entsprechende Maßnahmen einzuleiten, die über eine reine Gestaltung als Spielstraße hinausgehen. Wir haben die Befürchtung, dass der Anbindungsbereich eine gefährliche „Ecke“ werden kann.</p> <p>Darüber hinaus möchten wir auf die Oberflächenentwässerungsproblematik in den Bereichen entlang der Wallhecke hinweisen. Einer der tiefsten Punkte im Bebauungsplangebiet der Willehadstraße/Donaustraße ist in dem Bereich alte Willehadstraße/neue Willehadstraße und zukünftigen Anbindungsbereich zu sehen. Hier sammelt sich in den niederschlagsreichen Wintermonaten regelmäßig Wasser, das vorwiegend in der beidseitig der Wallhecke vorhandenen Mulde entlang floss.</p> <p>Durch den Ausbau der Willehadstraße hat sich dieser tiefste Punkt auf unserem Grundstück eingestellt. Hier sammelt sich das Wasser in den Wintermonaten und droht auch schon an das Haus zu fließen. Dies konnte aber verhindert werden. Durch die Bebauung auf der Nordseite der Wallhecke befürchten wir noch mehr Oberflächenwasser abzubekommen da in der Regel mit einer Bebauung auch eine Aufschüttung von Mutterboden oder anderen Materialien einher geht.</p> <p>Da beide Seiten der Wallhecke unmittelbar - was die Wasserproblematik angeht - zusammenhängen, regen wir an, eine Erdgeschossfußbodenhöhe festzusetzen. Hierdurch wäre gewährleistet, dass der Wall sozusagen nicht im Aufschüttungsmaterial untergeht und zugleich wäre die Oberflächenentwässerung ein wenig entschärft. Problematisch bleibt die Oberflächenwassersituation dennoch, zumal in Wallheckennähe die Lehmschicht recht hoch ansteht.</p>	<p>Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet worden, mit dem die grundsätzliche Konzeption und Machbarkeit der schadlosen Entwässerung nachgewiesen wird.</p> <p>Die Konzeption wird im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung weiter konkretisiert. In diesem Zusammenhang werden die nebenstehenden Hinweise geprüft.</p> <p>Eine entsprechende Festsetzung zur Fußbodenhöhe ist nicht erforderlich, da der angrenzende Bereich der Wallhecken bereits durch eine Festsetzung im Bebauungsplan (Nr. 7) ausreichend geschützt wird. Dazu gehört auch das Verbot von Abgrabungen und Auffüllungen, so daß die nebenstehenden Befürchtungen durch die Festsetzungen bereits ausgeschlossen werden. Darüber hinaus wird die Gemeinde im Zuge der Grundstückskaufverträge entsprechende Pflegeauflagen für die Wallhecken einstellen, mittels derer der bestehende Grundstückszustand im Nahbereich der Wallhecken nochmals nachhaltig gesichert wird.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
	Fortsetzung Petra Wahrenburg Dieter Spradau	<p>2. Natur und Landschaft</p> <p>Um die Erschließung des Plangebietes nördlich der Willehadstraße zu gewährleisten, muss ein ehemals unter Naturschutz stehender Wallheckenbereich durchbrochen werden. wie der Planzeichnung zu entnehmen ist, soll eine 7 Meter breite Erschließungsstraße westlich der Willehadstraße Nr. 6 die Erschließung des Plangebietes sichern. Wir regen an, den ortsbildprägenden und ehemals unter Schutz stehenden Wallheckenbereich mit sehr großen Bäumen außerhalb dieser 7 Meter breiten Zufahrt, durch entsprechende Schutzmaßnahmen für die Zukunft zu sichern. Wir regen weiter an, während der Baumaßnahmen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen die DIN 18920 und die RAS-LG anzuwenden.</p> <p>Analog zum Bebauungsplan Nr. 63 A aus Gründen der Gleichberechtigung und aus städtebaulichen Gründen regen wir darüber hinaus an, dass in den allgemeinen Wohngebieten (WA) jeweils eine Grundstücksgrenze mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Hecke zu gestalten ist. Die Anpflanzung einer Hecke ist nicht aus ökologischen Aspekten gefordert, sondern aus reinen Gleichberechtigungsgründen. Aus unserer Sicht ist es nicht nachvollziehbar, warum die Anwohner der (neuen) Willehadstraße und der Donaustraße entsprechende Anpflanzungen lt. Festsetzung im Bebauungsplan tätigen sollen, aber unmittelbar angrenzend in einem Neubaugebiet, das räumlich, funktional und zeitlich mit dem 1,5 Jahre älteren verbunden ist, nicht. Zumal ausgedehnte linearen Grundstücken auch ausreichend hier vorhanden sind.</p> <p>Darüber hinaus regen wir an, die Pflege der Wallhecke klarer zu regeln. Hier sehen wir erhebliches Konfliktpotential zwischen den neuen Eigentümern rechts- und linksseitig des Walls. Zumal die Pflege einer Wallhecke in der Gemeinde Rastede doch sehr unterschiedlich sein kann. Der Bebauungsplan soll Konflikte lösen und nicht schaffen. Hier bitten wir die Gemeinde Rastede entsprechende klare Regelungen zu treffen.</p>	<p>Die Gemeinde beabsichtigt den vorhandenen Gehölzbestand, unter Wahrung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen, soweit wie möglich zu erhalten.</p> <p>Die erforderlichen Schutzmaßnahmen zur Sicherung der Gehölze werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Grundsätzlich sei zunächst angemerkt, daß sich Planung entwickelt und damit ein einmal gefasstes städtebauliches Ziel auch veränderbar ist, wenn sich neue Erkenntnisse ergeben.</p> <p>Die Gemeinde Rastede sieht die nebenstehend angesprochene Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 63 c nicht vor, da die Anlage einer Hecke keinen nachhaltigen Betrag zur Gestaltung des Siedlungsbildes leisten würde, im Umkehrschluss die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer jedoch eingeschränkt wird.</p> <p>Dabei ist zu berücksichtigen, daß eine Hecke nicht in jedem Fall zur Einfriedung und Sicherung eines Grundstückes ausreicht (Kleinkinder, Hunde) und somit ggf. doppelte Maßnahmen erforderlich werden. Daher wird der Anregung nicht gefolgt.</p> <p>Der grundsätzliche Schutz der Wallhecken ist mittels der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ausreichend erfolgt. Die notwendige Pflege der Wallhecken wird in den Kaufverträgen der betroffenen Grundstücke geregelt. Daher sind weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
	Fortsetzung Petra Wahrenburg Dieter Spradau	<p>3. Städtebau</p> <p>Wir regen an, die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 A auch auf den Bebauungsplan Nr. 63 C entsprechend zu übertragen. Da beide Bebauungspläne in einem unmittelbaren räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, wären alle neuen Eigentümer gleich behandelt.</p> <p>Sehr geehrter Herr Zech, wir bitten Sie hiermit, unsere oben vorgebrachten Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 63 C - Wahnbeck - in die Abwägung einzustellen.</p>	<p>Die nebenstehende Anregung wurde seitens der Einwender bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgetragen. Hinsichtlich der Beurteilung der Belange haben sich in der Sache keine neuen Erkenntnisse für die Gemeinde Rastede ergeben. Daher wird auf die bisherige Abwägung verwiesen:</p> <p>Die textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne 63 A und B sind weitgehend in den Bebauungsplan Nr. 63 c übernommen worden. Dieses trifft insbesondere auf die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den jeweiligen Ausnutzungsmöglichkeiten auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der schützenswerten Wallhecken zu. Abweichungen in den Festsetzungen entsprechen der konkreten städtebaulichen Situation, bzw. modifizierten oder konkretisierten städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde. Dieses betrifft z.B. die maximal zulässige Länge der Gebäude oder die Anzahl der Wohneinheiten je qm Baugrundstück. Diese Modifizierungen sind erforderlich geworden, um die städtebaulichen Ziele der Gemeinde planungsrechtlich zu sichern.</p>