

Gemeinde Rastede: 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 E

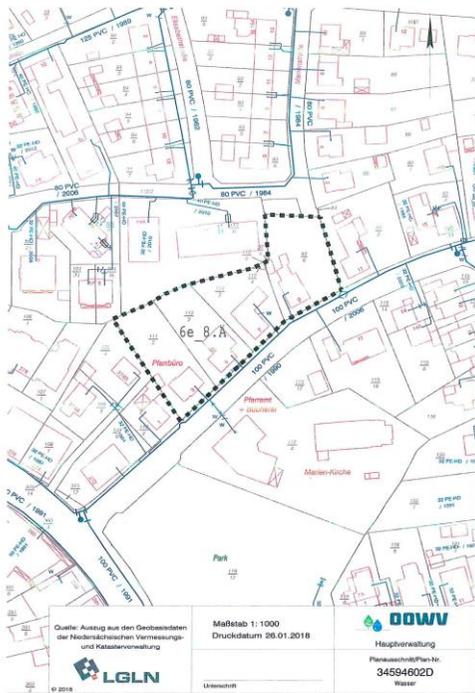
Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB (in kursiver Schrift)

Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a (3) BauGB (in Normalschrift)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 12.02.2018	<p><i>Zu dieser Planung habe ich keine inhaltlichen Anregungen.</i></p> <p><i>Es sollte im Laufe des weiteren Verfahrens geprüft werden, ob die Fassung der BauNVO zu aktualisieren ist. Die Rechtsgrundlagen in der Planzeichnung sollten aktualisiert werden.</i></p> <p><i>Ich empfehle, den Verfahrensvermerk zum Aufstellungsbeschluss hinsichtlich des Organs der Gemeinde zu überprüfen (laut Bekanntmachung in der NWZ am 05.01.2018: Verwaltungsausschuss).</i></p> <p><i>Eine redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.</i></p>	<p><i>Den Anregungen wird nachgekommen. Die Rechtsgrundlagen und die Verfahrensvermerke wurden zur erneuten Entwurfsfassung aktualisiert.</i></p>
	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 31.07.2019	<p>Stellungnahme:</p> <p>Bauleitplanung; 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 e "Rastede-Ortskern" mit örtlichen Bauvorschriften; Benachrichtigung über die erneute verkürzte öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13 a, 4 a Abs. 3 BauGB</p> <p>Die Festsetzung des unteren Bezugspunktes in den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 sollte zur inhaltlich hinreichenden Bestimmtheit einheitlich sein (mit gleichem Wortlaut).</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Der Wortlaut wird vereinheitlicht.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Meine untere Bauaufsichtsbehörde regt an, die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 um einen Hinweis zu ergänzen, dass die zulässigen Höhen im Genehmigungsverfahren nachzuweisen sind und der untere Höhenbezugspunkt bei der Gemeinde Rastede zu erfragen ist.</p> <p>Eine redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.</p>	Die Anregung wird berücksichtigt.
2	<p>NLD Abteilung Archäologie Stützpunkt Oldenburg Ofener Str. 15 26121 Oldenburg 13.02.2018</p>	<p><i>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</i></p> <p><i>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</i></p> <p><i>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.</i></p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3	<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 26.01.2018</p>	<p><i>Wir haben die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen. Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</i></p> <p><i>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 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach der dem Schreiben des OOWV beigefügten Anlage handelt es sich innerhalb des Plangebietes um Hausanschlussleitungen. Diese sind im Rahmen der Ausbauplanung in Absprache mit dem OOWV zu verlegen. Die Hauptleitungen liegen innerhalb der Verkehrsflächen, außerhalb des Geltungsbereiches.</i></p> <p><i>Die Hinweise beziehen sich inhaltlich auf die Ausführungsebene. Die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich und nicht sinnvoll, innerhalb des Plangebietes handelt es sich um Hausanschlussleitungen.</i></p>

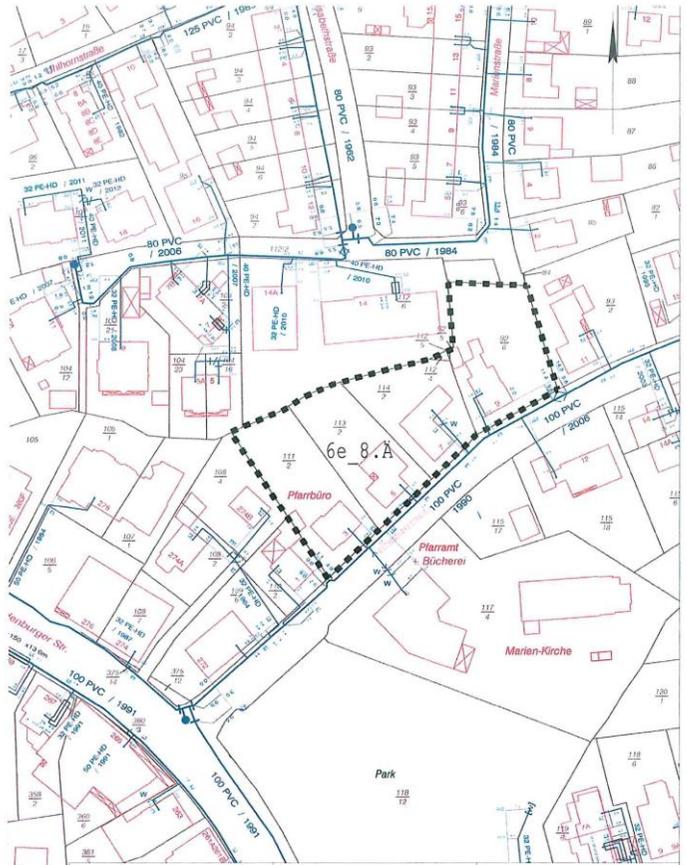
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung OOWV</p>	<p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als voll erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Ob und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p>	<p>Die Hinweise beziehen sich inhaltlich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise beziehen sich inhaltlich auf die Ausführungsebene.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung OOWV</p>	<p>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>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.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>  <p>Quelle: Auszug aus den Geobankdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung LGLN</p> <p>Maßstab 1:1000 Druckdatum 20.01.2018 Umschrieb</p> <p>OOWV Hauptverwaltung Planungsamt/Par-16 34594602D Wasser</p>	<p>Die Hinweise beziehen sich inhaltlich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Ein entsprechendes Exemplar wird nach Abschluss des Verfahrens übersandt.</p>

Weitere Anlage: Entwurf des Bebauungsplanes



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 02.08.2019	<p>Ihr Schreiben vom 12.07.2019 – 3-11 -</p> <p>In unserem Schreiben vom 26.01.2016 - AP-LW-AWL/18/Sa - haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben.</p> <p>Ergänzend:</p> <p>Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes reicht im Regelfall jederzeit aus um die vorgesehene bzw. vorhandene Bebauung mit zwei Vollgeschossen (EG+10G) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen.</p> <p>Aus dem nächstgelegenen Hydranten könne bei Einzelentnahme aktuell 72 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz bereitstellen werden.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p>	<p>Zur Stellungnahme vom 26.01.2018 siehe vorstehend.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	 <p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p> <p>Maßstab 1: 1000 Druckdatum 18.07.2019</p> <p>© 2019  </p> <p>Hauptverwaltung Planausschnitt/Plan-Nr. 34594602D Wasser</p> <p>Unterschrift</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	<p>Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Am Wall 165-167 28195 Bremen 31.01.2018</p>	<p><i>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</i></p> <p><i>Wir begrüßen Nachverdichtungen im zentralen Teil der Ortslage Rastede, da im Sinne einer ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklung ÖPNV-Angebote vermehrt nachgefragt werden können.</i></p> <p><i>Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
5	<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstr. 27 26122 Oldenburg 01.02.2018</p>	<p><i>Das Plangebiet der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 E liegt mit deutlichem Abstand östlich der Kreisstraße K 131 „Oldenburger Straße“ in der Ortslage Rastede. Mit Aufstellung der o. g. Bauleitplanung werden die planrechtlichen Rahmenbedingungen zur Nachverdichtung vorhandener Wohnbauflächen geschaffen.</i></p> <p><i>Das Plangebiet ist über die bestehende Gemeindestraße „Eichendorffstraße“ erschlossen.</i></p> <p><i>Die durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) zu vertretenden Belange sind nicht betroffen.</i></p> <p><i>Es sind keine Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen.</i></p> <p><i>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Ein entsprechendes Exemplar wird nach Abschluss des Verfahrens übersandt.</i></p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	<p>EWE NETZ GmbH Oldenburger Str. 52 26655 Westerstede 17.07.2019</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen.</p> <p>Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten.</p> <p>Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Soweit eine Umverlegung von Leitungen notwendig wird, erfolgt eine rechtzeitige Abstimmung mit der EWE Netz GmbH.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Leitungsabfrage über die genannte Internetseite wurde durchgeführt. Demnach befinden sich im Plangebiet nur Hausanschlussleitungen. Die Hauptleitungen liegen in der Eichendorffstraße. Soweit eine Umverlegung von Leitungen notwendig wird, erfolgt eine rechtzeitige Abstimmung mit der EWE Netz GmbH.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung EWE NETZ GmbH	Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de . Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihre Ansprechpartnerin Frau Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04488 5233-293.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Keine Anregungen und Bedenken hatten: 1. Polizei Niedersachsen mit Schreiben vom 15.01.2018			

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	<p>Einwender 1 26180 Rastede 05.01.2018</p>	<p>Warum ist für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6E "Rastede Ortskern" - Teilbereich Eichendorffstraße ein beschleunigtes Verfahren nötig?</p> <p>In der NWZ wurde darüber berichtet, dass für den Rastede Ortskern grundsätzlich überlegt werden soll, wie die Bebauung aussehen darf.</p> <p>Der bestehende Bebauungsplan wird abgelehnt, weil damit zu große Häuser auf Grundstücken ermöglicht werden. Er soll verändert werden, so dass u. a. Grenzabstände, Größe der Grundfläche und Höhe der Häuser so bemessen sind, dass Nachbargrundstücke möglichst wenig beeinträchtigt werden.</p>	<p>Bei der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6e handelt es sich um eine Nachverdichtung des Bestands. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Rastede und ist bereits baulich genutzt. An den Geltungsbereich grenzen zu allen Richtungen bereits bebauten Bereiche an. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Die Gemeinde Rastede führt ein vereinfachtes Verfahren durch, um den Verwaltungsaufwand zu minimieren und die Verfahrenszeit zu reduzieren. Der Bundesgesetzgeber hat den Kommunen diese Möglichkeit eingeräumt. Die Bürger haben im Rahmen der öffentlichen Auslegung die Möglichkeit, ihre Anregungen vorzutragen.</p> <p>Die Gemeinde hat ein Konzept zur vertraglichen Nachverdichtung erstellt und darin Dichtezonen definiert. Das Plangebiet fällt in dem Konzept in eine Zone hoher Dichte (rote Zone), das Plangebiet liegt in unmittelbarer räumlicher Nähe zum zentralen Versorgungsbereich. Die in der 8. Änderung getroffenen Festsetzungen berücksichtigen die Festlegungen für die rote Zone.</p> <p>Nördlich des Geltungsbereiches dieser 8. Änderung sind bereits zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser zuzüglich Staffelgeschoss vorhanden. Weiter nördlich liegen mit den zweigeschossigen Reihenhäusern dichtere Strukturen. Die 8. Änderung nimmt diese Struktur der nördlich anschließenden Mehrfamilienhäuser auf und setzt entsprechend im Plangebiet maximal zwei Vollgeschosse fest. Die geplante Zweigeschossigkeit ist für die planungsrechtliche Absicherung von Mehrfamilienhäusern erforderlich.</p> <p>Die Bestandsbebauung im Umfeld variiert in ihrer Höhe zwischen ca. 8,00 m (geschätzt, Eichendorffstraße) und 10,60 m (Elisabethstraße, rückwärtig des Plangebietes). Im Plangebiet wird die nördlich direkt angrenzende Struktur aufgenommen und eine maximale Gebäudehöhe von 10,60 m bzw. 10,50 m ausgewiesen.</p> <p>In den WA 1 sind die Staffelgeschosse mit mindestens 2,00 m Abstand von der Traufkante des darunter liegenden Geschosses herzustellen. Der Abstand ist zu allen Seiten einzuhalten, so dass ein dreigeschossiges Erscheinungsbild mit durchgehender Außenwand zu allen Seiten ausgeschlossen wird. Die Festsetzung dient dem Nachbarschutz. In den WA 2 wird eine Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Damit sind hier Staffelgeschosse oberhalb des zweiten Obergeschosses nicht möglich.</p> <p>Es wird ein großzügiges Baufeld festgesetzt, so dass auch eine Bebauung in zweiter Baureihe ermöglicht wird. Auch angrenzend an das Plangebiet (Eichendorffstraße Nr. 1 und Oldenburger Straße Nr. 274 B) ist diese Struktur (Bauen in zweiter Reihe) bereits realisiert. Die maximal zulässige Gebäudelänge wird jedoch auf 20 m begrenzt, um unangemessen lange Gebäudekörper zu vermeiden.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p><i>Fortsetzung Einwender 1</i></p>	<p><i>Aber was ist mit der Versiegelung von offenem Boden und der Zerstörung von Gärten, die ein grünes Netz bilden könnten.</i></p> <p><i>Ja, wir leben auf dem Lande. Aber deshalb müssen wir doch nicht die Fehler von Städten wiederholen. Ja, auch hier gibt es einen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Aber muss deshalb neu gebaut werden, und grösser? Wie viele Immobilien stehen leer? Könnten sie renoviert werden oder umgenutzt? Könnte man für private Hausbesitzer Anreize schaffen, um zu vermieten?</i></p> <p><i>Ja, Diese Stellungnahme ist sehr allgemein. Die Eichendorffstraße ist nur der Aufhänger für eine kreativere Planung als das immer grösser, immer mehr.</i></p>	<p><i>Insgesamt passt sich damit die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 e in die bestehenden Strukturen ein. Durch die getroffenen Festsetzungen werden die bauliche Dichte und die Gebäudehöhe ausreichend beschränkt, um sicherzustellen, dass die umgebende Bebauung nicht durch neue Planvorhaben überprägt wird.</i></p> <p><i>Das Grundstück des Einwenders befindet sich südlich des Plangebietes und ist daher durch Grenzabstände oder Verschattungen nicht betroffen. Die Grundflächenzahl von 0,4 war bereits im Bebauungsplan Nr. 6e aus dem Jahr 1975 ausgewiesen und wird mit dieser Änderung nicht verändert.</i></p> <p><i>Die Gemeinde sieht daher insgesamt keinen Anlass, ihre bisherigen Festsetzungen zu verändern.</i></p> <p><i>Im Rahmen dieser 8. Änderung wird die Grundflächenzahl von 0,4 nicht geändert. Die zulässige Versiegelung darf nach der derzeitigen Baunutzungsverordnung von 2017 maximal 60 % betragen. Der Umfang an versiegelter Fläche wird gegenüber dem Planungsrecht nicht erhöht, so dass auch der Anteil an Gartenflächen (planungsrechtlich) gleich bleibt, ein Eingriff in Natur und Landschaft wird damit nicht vorbereitet. Doch wird gegenüber dem Ursprungsplan die Baugrenze bzw. das Baufeld erweitert, so dass es zu einer Verschiebung der Bebauung in den rückwärtigen Bereich kommen kann. Somit ist zwar keine Erhöhung der Versiegelung oder planungsrechtliche Verkleinerung der Gärten gegeben, doch wird sich der bisherige rückwärtige Gartenbereich verändern.</i></p> <p><i>Die Gemeinde Rastede ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Erholung“ dargestellt. In der Gemeinde Rastede ist seit Jahren eine konstant hohe Nachfrage nach Wohngrundstücken festzustellen. Diese Nachfrage deckt sich im Wesentlichen mit einer kontinuierlichen Zunahme der Bevölkerung. So hat die Gemeinde Rastede hat in den letzten 10 Jahren kontinuierlich an Einwohnern gewonnen.</i></p> <p><i>Für die Zukunft bzw. die nächsten Jahre erwartet die Gemeinde eine anhaltende Nachfrage nach Grundstücken für den Einfamilienhausbau und für kleinere Mehrfamilienhäuser. Die Gemeinde stützt sich bei dieser Einschätzung auch auf die vorliegenden Bevölkerungsprognosen. Im Ergebnis beabsichtigt die Gemeinde über eine verträgliche und gezielte Nachverdichtung Bauplätze zu schaffen.</i></p> <p><i>Auf die Vermietung von leer stehenden Immobilien hat die Gemeinde keinen direkten Einfluss. Die Gemeinde Rastede ist allerdings auch nicht von Leerständen in größerem Umfang betroffen.</i></p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p><i>Einwender 2</i></p> <p><i>Eingang 13.04.2017</i></p> <p><i>eingegangen außerhalb der förmlichen Beteiligungsverfahren</i></p>	<p><i>Beschattung/ Wertminderung</i></p> <p><i>Bei einer zwei bzw. mehrstöckigen Bebauung des Grundstückes Eichendorffstr. 3 wird mir als westlich angrenzende Nachbarin die Vormittagssonne genommen.</i></p>	<p><i>Die Gemeinde hat ein Konzept zur vertraglichen Nachverdichtung erstellt und darin Dichtezonen definiert. Das westliche und zentrale Plangebiet fällt in dem Konzept in eine Zone hoher Dichte (rote Zone), das Plangebiet liegt in unmittelbarer räumlicher Nähe zum zentralen Versorgungsbereich. Die in der 8. Änderung getroffenen Festsetzungen berücksichtigen die Festlegungen für die rote Zone., nutzen aber die für die rote Zone maximal vorgesehene Gebäudehöhe von 13 Metern nicht aus.</i></p> <p><i>Nördlich des Geltungsbereiches dieser 8. Änderung sind bereits zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser zuzüglich Staffelgeschoss vorhanden. Weiter nördlich liegen mit den zweigeschossigen Reihenhäusern dichtere Strukturen. Die 8. Änderung nimmt diese Struktur der nördlich anschließenden Mehrfamilienhäuser auf und setzt entsprechend im Plangebiet maximal zwei Vollgeschosse fest. Die geplante Zweigeschossigkeit ist für die planungsrechtliche Absicherung von Mehrfamilienhäusern erforderlich.</i></p> <p><i>Die Bestandsbebauung im Umfeld variiert in ihrer Höhe zwischen ca. 8,00 m (geschätzt, Eichendorffstraße) und 10,60 m (Elisabethstraße, rückwärtig des Plangebietes). Im Plangebiet wird die nördlich direkt angrenzende Struktur aufgenommen und für das geplante WA 1 eine maximale Gebäudehöhe von 10,60 m ausgewiesen. Die Höhenfestsetzung berücksichtigt die Möglichkeit, ein zusätzliches Staffelgeschoss zu errichten.</i></p> <p><i>Im östlich an das Grundstück der Einwender angrenzenden WA 1 sind die Staffelgeschosse mit mindestens 2,00 m Abstand von der Traufkante des darunter liegenden Geschosses herzustellen. Der Abstand ist zu allen Seiten einzuhalten, so dass ein dreigeschossiges Erscheinungsbild mit durchgehender Außenwand zu allen Seiten ausgeschlossen wird. Die Festsetzung dient dem Nachbarschutz, die Verschattung auf den Nachbargrundstücken wird damit reduziert.</i></p> <p><i>Insgesamt passt sich damit die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 e in die bestehenden Strukturen ein. Durch die getroffenen Festsetzungen werden die bauliche Dichte und die Gebäudehöhe ausreichend beschränkt, um sicherzustellen, dass die umgebende Bebauung nicht durch neue Planvorhaben überprägt wird. Geringe Verschattungen auf den Nachgrundstücken sind hinzunehmen.</i></p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 2</p>	<p><i>Es wird unweigerlich zu einer Wertminderung meines Hauses kommen.</i></p> <p>Schon durch das vor etwa 30 Jahren gebaute große Mehrfamilienhaus, Oldenburger Straße 278, wird mir die Abendsonne ab ca. 17.00 Uhr genommen.</p> <p>2.) Ca. 100-jährige Buchhecke/ Grenzbeplanzung</p> <p>Die ca. 100-jährige Buchenhecke (öst., nördl. und südliche Einfassung meines Grundstückes) ist eine Grenzeinrichtung/ Einfriedung. Diese hat lt. Herrn Rechtsanwalt Weißmann vom Verband Wohneigentum Niedersachsen e.V. Bestandschutz nach § 921 BGB.</p>	<p>Die Beurteilung, ob eine Planung als wertmindernder Faktor gesehen wird, hängt vom Einzelfall ab und beruht sowohl auf objektiven als auch auf subjektiven Kriterien. Bei der objektiven Betrachtungsweise steht die klare Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben im Mittelpunkt. Auf Genehmigungsebene ist nachzuweisen, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Dann wird die Planung objektiv keinen wertmindernden Einfluss auf Immobilien haben. Auch der Petitionsausschuss des Bundestages vom 13.04.2011 hat verdeutlicht, dass eine Wertminderung von Immobilien nur in Betracht käme, wenn von einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes auszugehen sei. Dies könne jedoch ausgeschlossen werden, wenn die Immissionen nicht das zulässige Maß überschreiten. Diese Auffassung wird auch durch einen Beschluss des BVerwG vom 09.02.1995 (UPR 10/1995, S. 390 ff.) gestützt. Demnach 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. Vielmehr kommt es auf die von der (neu) zugelassenen Nutzung unmittelbar zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an.“</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das angesprochene Mehrfamilienhaus an der Oldenburger Straße ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass sich das Grundstück des Einwenders und die angrenzenden Bereiche im Ortszentrum von Rastede befinden. Das Ortszentrum ist geprägt durch eine höhere Verdichtung und zentrale Einrichtungen. Dies ist städtebaulich sinnvoll und gewollt, gerade auch vor dem Zielhintergrund, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und den Flächenverbrauch insbesondere jenseits der gewachsenen Ortsränder zu minimieren.</p> <p>Für die Änderung des Bebauungsplanes sind das Baurecht und das Naturschutzrecht relevant. Die angesprochene Buchenhecke ist nicht nach Naturschutzrecht geschützt. Das Nachbarrecht ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Weitere gesetzliche Bestimmungen bleiben unberührt.</p>