



Gemeinde Rastede
Bebauungsplans Nr. 13, 10. Änderung „Wahnbek-Ipwege“, im Verfahren gemäß § 13a BauGB

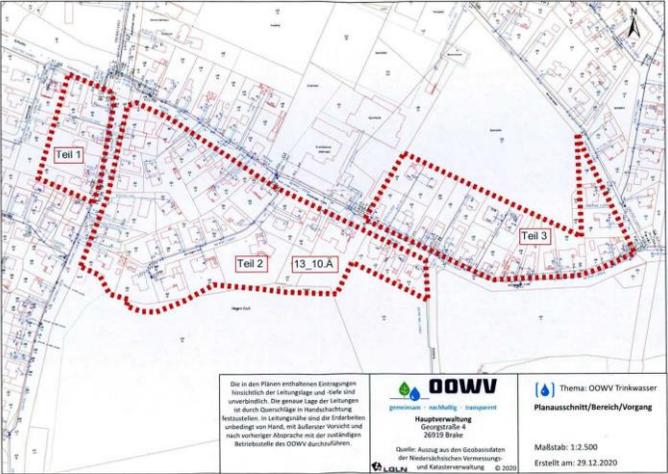
Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
 und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 02.02.2021	<p>Ich nehme Bezug auf das dortige Schreiben vom 18.12.2020 und teile zu vorgenanntem Bebauungsplanentwurf folgendes mit:</p> <p>Bezüglich der textlichen Festsetzungen § 2 Nr. 4 und Nr. 11 wird auf die Planzeichenverordnung verwiesen. Ich bitte, die dortigen Begriffe zu verwenden.</p> <p>Dieser Bebauungsplan setzt in Teilbereich I der Änderungsbereiche 1 und 2 zwei Vollgeschosse fest, auch werden Traufhöhen von 6,50 m festgesetzt.</p> <p>Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird festgesetzt, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig sind.</p> <p>Gemäß Randnummer 14 zu § 20 der Kommentierung Fickert-Fieseler wird ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss als gestaffeltes Geschoss oder Staffelgeschoss bezeichnet. Vor den festgesetzten Außenwänden liegen in der Regel begehbare Freisitze (Dachterrassen, „Söller“), die den Wohnwert der Staffelgeschosse erhöhen. Gleichzeitig wird durch den Geschossversatz der Lichteinfallwinkel für gegenüberliegende Gebäude verbessert.</p>	<p>In der angesprochenen Festsetzung § 2 unter Nummer 4 und 11 werden Trauf- und Gesamthöhen festgesetzt. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO kann die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt werden. Mit den getroffenen Festsetzungen einer Traufhöhe und einer Gesamthöhe wird dies umgesetzt. Die Formulierung ist eindeutig und wird nicht geändert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Bei einer Traufhöhe von 6,50 m und maximal zwei Vollgeschossen kann ein Staffelgeschoss mit einer weiteren Traufhöhe aus meiner Sicht planerisch nicht entstehen. Auch kann eine derartige Festsetzung nicht auf den genannten Grundlagen aufgebaut werden.</p> <p>Es handelt sich hierbei um eine örtliche Bauvorschrift. Um Prüfung wird gebeten. Gleiches gilt für die textliche Festsetzung Nr. 12 analog zu den textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 11.</p> <p>§ 3 örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Absatz 3 NBauO umfasst den kompletten Geltungsbereich, so dass zur Vereinfachung empfohlen wird, dieses wie folgt zu formulieren:</p> <p>Geltungsbereich:</p> <p>Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Absatz 3 NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13.</p>	<p>Staffelgeschosse sind in den Teilbereichen I voraussichtlich auch durch die festgesetzte Traufhöhe in Verbindung mit den festgesetzten Vollgeschossen und der örtlichen Bauvorschrift zur Dachneigung oberhalb des 2. Vollgeschosses schwierig umsetzbar. Die Gemeinde Rastede trifft jedoch die Festsetzung zum Ausschluss von Staffelgeschossen, um sicherzustellen und auch einwandfrei zu verdeutlichen, dass Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses nicht zulässig sind.</p> <p>Die nebenstehende Auffassung wird nicht geteilt. Die Stadt Hamburg hat Hinweise für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen herausgegeben. Zum Maß der baulichen Nutzung (Blatt 5) heißt es darin: Im Bebauungsplan können neben den Festsetzungen zu Vollgeschossen auch Festsetzungen zu Nichtvollgeschossen getroffen werden. Da der § 20 der BauNVO aber nur von Vollgeschossen spricht, sind es Festsetzungen über die bebaubare Grundstücksfläche z.B. oberhalb des obersten tatsächlichen Vollgeschosses oder oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses (§ 23 i.V.m. § 16 Absatz 5 BauNVO).</p> <p>Nach der Kommentierung von Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg zu § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB Rdnr. 249 – 253 können <i>„Festsetzungen für übereinander liegende Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen gesondert getroffen werden. Zweck dieser Regelung ist es, einen mehrschichtigen Stadtaufbau durch Festsetzungen im Bebauungsplan festlegen zu können..... Dabei wird davon ausgegangen, dass grundsätzlich für alle der in § 9 Abs. 1 bezeichneten Festsetzungen differenzierende Festsetzungen nach Absatz 3 Satz 2 möglich sein sollen....Als differenzierende Festsetzung erfordert sie auch eine entsprechende Berücksichtigung der davon berührten öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 7. So können Fragen des Immissionsschutzes, des Nachbarschutzes und alle anderen Fragen von Bedeutung sein, die durch die schichtweise und insgesamt enge Zuordnung von neben- und übereinander liegenden, unterschiedlichen Nutzungen aufgeworfen sind.“</i></p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Kommentierung und den Handlungsanweisungen der Stadt Hamburg wird die Rechtsgrundlage beibehalten.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Inhaltlich ergeben sich keine Änderungen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Rastede aufgrund der vorgelegten Unterlagen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Durch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung im Zuge einer Nachverdichtung werden die Belange des Immissionsschutzes berührt.</p> <p>Dennoch sollte folgendes bei der Abwägung berücksichtigt werden:</p> <p>Aufgrund des Alters des Bebauungsplanes Nr. 13 aus dem Jahr 1971 sind keine Festsetzungen bezüglich des Schallimmissionsschutzes bezüglich der angrenzenden Kreisstraße K 143 - Butjadinger Straße und der K 141 - Schulstraße vorhanden. Hauptsächlich grenzen allgemeine Wohngebiete direkt an die Kreisstraßen an. Aufgrund der Lage direkt neben einer Schule ist von einem erhöhten Verkehrsaufkommen auszugehen, so dass zu vermuten ist, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten werden. Für die Mischgebiete sind Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts anzunehmen. Ich verweise hierzu auf die Schallimmissionsprognose der ITAP GmbH Nr. 3662-20-a-pw vom 20.04.2020 zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, in der aufgezeigt worden ist, dass eine Überschreitung entlang der Schulstraße vorhanden ist. Daher empfiehlt es sich, Angaben zum passiven Schallschutz auch für die Änderungsbereiche aufzunehmen, um damit eine Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu ermöglichen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anlass für diese 10. Änderung ist das vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits. Im Zuge der Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen und örtliche Bauvorschriften unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Bei der 10. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Baurechte sind bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes und seiner bisherigen Änderungen vorhanden. Derzeit wird kein Anlass für eine umfassende Neu- oder Überplanung des Geltungsbereichs unter Berücksichtigung des Schallschutzes gesehen. Die Gemeinde wird reagieren, sobald sie ein Planungserfordernis erkennt. Das Plangebiet ist zudem bereits zum größten Teil bebaut.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 25.01.2021</p>	<p>Wir haben die Änderungen des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen - überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen.</p> <p>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.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) 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.</p> <p>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>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Anmerkungen beziehen sich auf die Ausbauplanung. Bei der 10. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist.</p> <p>Der 10. Änderung ist kein Planteil beigefügt. Die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist daher nicht möglich und auch nicht erforderlich.</p> <p>Die Löschwasserversorgung wird auf nachstehender Planungsebene sichergestellt.</p> <p>Die nebenstehenden Anmerkungen beziehen sich auf die Ausbauplanung.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter 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 Bauabwägungsplanes, gerne auch digital, gebeten.</p> 	Der Anregung wird nach Abschluss des Verfahrens entsprochen.
3	Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Am Wall 165–167 28195 Bremen 05.01.2021	<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>Durch die Anpassungen der Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen, werden die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs nicht berührt.</p> <p>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.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 29.01.2021	<p>Der Geltungsbereich liegt an der Kreisstraße 143 „Butjadinger Straße“ innerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Ziel der Satzung ist die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und die Aufstellung örtlicher Bauvorschriften.</p> <p>Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 143 „Butjadinger Straße“ sind unmittelbar betroffen.</p> <p>Es sind an dieser Stelle keine Hinweise oder Anmerkungen vorzutragen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nach Abschluss des Verfahrens entsprochen.</p>
5	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 27.01.2021	<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar ist, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	EWE Netz GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 14.01.20201	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>In den Plangebieten bzw. in unmittelbarer Nähe der Plangebiete befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Anmerkungen beziehen sich auf die Ausbauplanung. Bei der 10. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Eine Leitungsabfrage im Zuge der 10. Änderung ist daher nicht zielführend. Eine Leitungsabfrage ist im Rahmen einer möglichen Ausbauplanung zu stellen. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben 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 und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>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. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p>	Die nebenstehenden Anmerkungen beziehen sich auf die Ausbauplanung.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<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:</p> <p>https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungspläne-abrufen.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032334.</p>	<p>Bei der 10. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Eine Leitungsabfrage im Zuge der 10. Änderung ist daher nicht zielführend. Eine Leitungsabfrage ist im Rahmen einer möglichen Ausbauplanung zu stellen. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut.</p>
<p>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</p> <p>1.</p>			



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

Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.