Gemeinde Rastede

Bebauungsplans Nr. 48, 2. Änderung „Wahnbek - nördlich der Schulstraße/Saalestraße“,

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

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

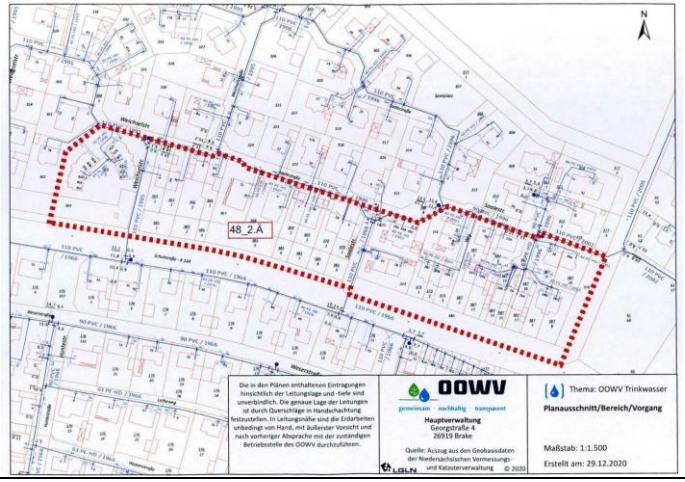
und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 01.02.2021	Ich nehme Bezug auf das dortige Schreiben vom 18.12.2020 und teile zu vorgenanntem Bebauungsplan mit, dass grundsätzliche Bedenken nicht bestehen. Der vorgenannte Bebauungsplan setzt innerhalb der allgemeinen Wohngebiete zwei Vollgeschosse fest. Mit der textlichen Festsetzung § 2 - 4. - werden die Traufhöhen und die Gesamthöhe bestimmt. Ich bitte, hier die Firsthöhe festzusetzen, da sich dieses aus Nr. 2.8 der Planzeichenverordnung als Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß ergibt. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 sollen Staffelgeschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses ausgeschlossen werden Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die in der textlichen Festsetzung Nr. 5 benannte Rechtsgrundlage keine Möglichkeit bietet, Staffelgeschosse auszuschließen.	Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO kann die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt werden. Mit der getroffenen Festsetzung einer Gesamthöhe wird dies umgesetzt. Die Formulierung „Gesamthöhe“ ist eindeutig und wird nicht geändert. 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).

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland		Nach der Kommentierung von Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg zu § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB Rdnr. 249 – 253 können *„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.“*
			Unter Berücksichtigung dieser Kommentierung und den Handlungsanweisungen der Stadt Hamburg wird die Rechtsgrundlage beibehalten.
		Auch ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Festsetzung der Traufhöhe in einer Größenordnung von 6,50 m ein Staffelgeschoss aus meiner Sicht gar nicht entstehen kann.	Staffelgeschosse sind im Plangebiet 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.
		Die Kommentierung Fickert-Fieseler führt in Randnummer 14 zu § 20 BauNVO aus, dass ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss als gestaffeltes Geschoss oder Staffelgeschoss bezeichnet wird. Vor den zurückgesetzten 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Der Ausschluss von Staffelgebäuden kann überörtliche Bauvorschriften planerisch festgelegt werden.	Die Gemeinde Rastede hält aus den o.g. Gründen an ihrer planungsrechtlichen Festsetzung fest.
		Auch der Bebauungsplan Nr. 48 (Ursprungsfassung) enthält örtliche Bauvorschriften über Gestaltung, die sich mit Dachneigung, Dacheindeckung (auch Farben) und diesbezüglichen Ausnahmen für Garagen und Nebenanlagen befassen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der nebenstehende Hinweis wird redaktionell in der Begründung ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Ich bitte um Darstellung, inwieweit diese örtlichen Bauvorschriften auch für den Änderungsbereich noch Gültigkeit haben sollen, da unter der textlichen Festsetzung § 2,6., ausgeführt wird, dass alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen fortgelten.	Die Formulierung unter § 2.6 befasst sich mit den Festsetzungen nach Planungsrecht und nicht mit den örtlichen Bauvorschriften. Der nebenstehenden Anregung wird entsprochen. Unter § 3 Punkt 4 zu den örtlichen Bauvorschriften wird redaktionell folgendes ergänzt: Die örtliche Bauvorschrift Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 48 zur Dachneigung wird für den Geltungsbereich der 2. Änderung aufgehoben.
		Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen aufgrund der vorgelegten Unterlagen grundsätzlich keine Bedenken. Durch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung im Zuge einer Nachverdichtung werden die Belange des Immissionsschutzes nicht berührt. Dennoch sollte folgendes bei der Abwägung berücksichtigt werden:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		In der Begründung des Urplanes 1995 wird in Kapitel 6 beschrieben, dass der Verkehr auf der Schulstraße als gering einzustufen ist und daher die Lärmimmissionen als zumutbar angesehen werden können. Daher sind keine textlichen Festsetzungen bezüglich des Schallimmissionsschutzes der angrenzenden K 144 - Schulstraße vorhanden. 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 dem die Schallimmissionen der Schulstraße untersucht worden sind. Aufgrund der großen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete sind textliche Festsetzungen in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 aufgenommen worden. Daher empfiehlt es sich, Angaben zum passiven Schallschutz auch für diesen Änderungsbereich aufzunehmen, um damit eine Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu ermöglichen.	Anlass für diese 2. 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 2. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Baurechte sind bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes und seiner bisherigen Änderung 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.
2	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 29.01.2021	Der Geltungsbereich liegt an der Kreisstraße 144 „Schulstraße“ innerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Ziel der Satzung ist die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und die Aufstellung örtlicher Bauvorschriften.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV- OL), als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 144 „Schulstraße“ sind unmittelbar betroffen.	
		Es sind an dieser Stelle keine Hinweise oder Anmerkungen vorzutragen.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	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.	Der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Abschluss des Verfahrens ein Exemplar der Bauleitplanung übersandt.
3	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 25.01.20201	Wir haben die Änderungen des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen. Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen - überbaut werden. 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. 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. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. 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. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Anmerkungen beziehen sich auf die Ausbauplanung. Bei der 3. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Der 2. Änderung ist kein Planteil beigefügt. Die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist daher nicht möglich. Die Löschwasserversorgung wird auf nachstehender Planungsebene sichergestellt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	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. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. 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.	Die nebenstehenden Anmerkungen beziehen sich auf die Ausbauplanung.
	V	Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes, gerne auch digital, gebeten. 	Der Anregung wird nach Abschluss des Verfahrens entsprochen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Am Wall 165–167 28195 Bremen 05.01.2021	Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Durch die Anpassungen der Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen, werden die Belange des öffentlichen Personennahverkehr nicht berührt. 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5	EWE Netz GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 14.01.20201	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. In den Plangebieten bzw. in unmittelbarer Nähe der Plangebiete befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. 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. 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 Versorgungsstreifen 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Anmerkungen beziehen sich auf die Ausbauplanung. Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Eine Leitungsabfrage im Zuge der 2. Änderung ist daher nicht zielführend. Eine Leitungsabfrage ist im Rahmen einer möglichen Ausbauplanung zu stellen. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	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. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. 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. 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. 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 Ihren Ansprechpartner Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032334.	Die nebenstehenden Anmerkungen beziehen sich auf die Ausbauplanung. Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Eine Leitungsabfrage im Zuge der 2. Änderung ist daher nicht zielführend. Eine Leitungsabfrage ist im Rahmen einer möglichen Ausbauplanung zu stellen. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:
1.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung

Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.