

**Gemeinde Rastede: Bebauungsplans Nr. 34, 3. Änderung „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/Memelstraße“  
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  01.02.2021	<p>Ich nehme Bezug auf das dortige Beteiligungsschreiben vom 18.12.2020 zur 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Havelstraße/Memelstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.</p> <p>Gegen vorgenannte Änderung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Ich bitte, die Seitenzahl der Satzung und der Begründung aufeinander abzustimmen.</p> <p>Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird festgesetzt, dass maximal zwei Vollgeschosse im Plangebiet zulässig sind. Die textliche Festsetzung Nr. 4 führt aus, dass in den gleichen Gebieten eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe (Begriff nach 2.8 der Planzeichenverordnung) als Höhe bauliche Anlagen festgesetzt sind.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 5 soll festsetzen, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig sind.</p> <p>Als Rechtsgrundlage sind hierfür § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB (im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung), § 9 Absatz 3 Satz 2 BauGB (Festsetzungen nach Absatz 1 für übereinander liegende Geschosse und Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen können gesondert getroffen werden) und § 16 Absatz 5 BauNVO (im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebietes für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden) genannt.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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>

Bebauungsplans Nr. 34, 3. Änderung „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/Memelstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</p>	<p>Ein Staffelgeschoss ist nach der Randnummer 14 § 20 BauNVO, Kommentierung Fickert-Fieseler, wie folgt definiert:</p> <p>Staffelgeschoss: ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss wird als gestaffeltes Geschoss oder Staffelgeschoss bezeichnet. Vor den zurückgesetzten Außenwänden liegen in der Regel begehbbare Freisitze (Dachterrassen, „Söller“), die den Wohnwert des Staffelgeschosses erhöhen. Gleichzeitig wird durch den Geschossversatz der Lichteinfallwinkel für gegenüberliegende Gebäude verbessert.</p> <p>Bei Anwendung dieser Definitionen ist ein Staffelgeschoss als drittes Geschoss unter Einhaltung der Traufhöhe nicht planbar. Außerdem stellen die genannten Paragraphen keine Rechtsgrundlage für eine derartige Festsetzung dar, dieses wäre nur über eine örtliche Bauvorschrift machbar. Ich bitte um Prüfung.</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung die Belange des Immissionsschutzes nicht berührt werden.</p> <p>Danach sollte folgendes bei der Abwägung berücksichtigt werden:</p>	<p>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.“</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Kommentierung und den Handlungsanweisungen der Stadt Hamburg wird die Rechtsgrundlage beibehalten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehende Auffassung wird im Grundsatz geteilt. 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.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplans Nr. 34, 3. Änderung „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/Memelstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Aufgrund des Alters des Bebauungsplanes Nr. 34 aus dem Jahr 1983 sind keine Festsetzungen bezüglich des Schallimmissionsschutzes der angrenzenden Kreisstraße K 131 „Oldenburger Straße“ vorhanden. Hier grenzt das Mischgebiet unter Beachtung der Bauverbotszone direkt an die Kreisstraße an. Da die Oldenburger Straße die Hauptverkehrsstraße in Richtung Oldenburg darstellt, kann von einem erhöhten Verkehrsaufkommen ausgegangen werden, so dass zu vermuten ist, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts überschritten werden. Daher empfiehlt es sich, Angaben zum passiven Schallschutz für den Änderungsbereich aufzunehmen, um damit eine Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu ermöglichen.</p>	<p>Anlass für die 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 3. 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>
2	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake	<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>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.</p> <p>Der 3. Änderung ist kein Planteil beigefügt. Die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist daher nicht möglich.</p> <p>Die Löschwasserversorgung wird auf nachstehender Planungsebene sichergestellt.</p>

Bebauungsplans Nr. 34, 3. Änderung „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/Memelstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung OOWV</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 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 Bebauungsplanes, gerne auch digital, gebeten.</p> <div data-bbox="551 1003 1218 1474"> <p>Die in den Plänen enthaltenen Eintragungsinhalte hinsichtlich der Leitungslage und -stärke sind unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Quartierhelfer in Handzeichnung festzustellen. In Leitungsnahe sind die Erdarbeiten unbedingt vorzuziehen, um Ausdehnung vorzuziehen und nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle des OOWV durchzuführen.</p> <p><b>OOWV</b> gemeinnützig · nachhaltig · transparent Hauptverwaltung Georgstraße 4 26919 Brake</p> <p>Quelle: Lösung aus dem Bestandsplan der Niedersächsischen Versorgungs- und Kaskadenverwaltung © 2020</p> <p>Thema: OOWV Trinkwasser Planausschnitt/Bereich/Vorgang</p> <p>Maßstab: 1:1.500 Erstellt am: 29.12.2020</p> </div>	

Bebauungsplans Nr. 34, 3. Änderung „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/Memelstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	<p>Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Am Wall 165–167 28195 Bremen 05.01.2021</p>	<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 Personennahverkehr 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>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
4	<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 29.01.2021</p>	<p>Der Geltungsbereich liegt an der Kreisstraße 131 „Oldenburger 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 131 „Oldenburger Straße“ sind unmittelbar betroffen.</p> <p><b>Es sind an dieser Stelle keine Hinweise oder Anmerkungen vorzutragen.</b></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>
5	<p>EWE Netz GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 14.01.20201</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>In den Plangebietten 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 3. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Eine Leitungsabfrage im Zuge der 3. Änderung ist daher nicht zielführend. Eine Leitungsabfrage ist im Rahmen einer möglichen Ausbauplanung zu stellen. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut.</p>

Bebauungsplans Nr. 34, 3. Änderung „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/Memelstraße“

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.



## Bebauungsplans Nr. 34, 3. Änderung „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/Memelstraße“

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><a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungspläne-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungspläne-abrufen</a>.</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 <a href="mailto:info@ewe-netz.de">info@ewe-netz.de</a>.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032334.</p>	<p>Die nebenstehenden Anmerkungen beziehen sich auf die Ausbauplanung.</p> <p>Bei der 3. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigelegt ist. Eine Leitungsabfrage im Zuge der 3. Änderung ist daher nicht zielführend. Eine Leitungsabfrage ist im Rahmen einer möglichen Ausbauplanung zu stellen. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut.</p>

**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1.



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

Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.