

# GEMEINDE RASTEDE Landkreis Ammerland

---

## Bebauungsplan Nr. 93B „Südlich Schlosspark“

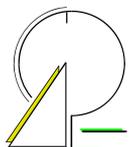
Beteiligung der Behörden und sonstiger  
Träger öffentlicher Belange  
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit  
(§ 3 (2) BauGB)

## **ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

28.05.2013



## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landwirtschaftskammer Niedersachsen  
Bezirksstelle Oldenburg Nord  
Im Dreieck 12  
26127 Oldenburg
2. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg  
Theodor-Tantzen-Platz 8  
26122 Oldenburg
3. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer  
Moslestraße 6  
26122 Oldenburg
4. Polizei Rastede  
Bahnhofstraße 24  
26180 Rastede
5. Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH  
Bavinkstraße 23  
26789 Leer
6. EWE NETZ GmbH  
Netzregion Oldenburg / Varel  
Zum Stadtpark 2  
26655 Westerstede

## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landkreis Ammerland  
Ammerlandallee 12  
26655 Westerstede
  
2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Oldenburg  
Kaiserstraße 27  
26122 Oldenburg
  
3. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband  
Georgstraße 4  
26919 Brake

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Landkreis Ammerland</b>  <b>Ammerlandallee 12</b>  <b>26655 Westerstede</b></p>	
<p>Zum Nachweis der fehlenden Kompensationswerteinheiten im Flächenpool der Gemeinde Rastede bittet meine Untere Naturschutzbehörde noch um Übersendung einer aktuellen Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde.</p> <p>Das dem Plangebiet südlich zufließende, innerhalb des Plangebietes überplante Gewässer ist an die neuen Entwässerungseinrichtungen anzuschließen. Dieser Graben entwässert ein Einzugsgebiet mit Teilen der Buchenstraße und der Oldenburger Straße. Die Zuflüsse aus diesem Bereich müssen schadlos von den neuen Entwässerungseinrichtungen aufgenommen werden.</p> <p>Mein Gesundheitsamt vermisst noch eine nachvollziehbare Begründung für den Verzicht auf einen Kinderspielplatz. Ich empfehle daher, die von der Gemeinde Rastede entwickelte Position zu meiner Anregung aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung auch in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 93 B zu dokumentieren.</p> <p>Mein Gesundheitsamt regt nochmals an, folgenden Text in die Begründung aufzunehmen: „Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z.B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z.B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt, Lange Straße 36, 26655 Westerstede, anzuzeigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen (z.B. Eigenwasserversorgungsanlage/öffentliche Wasserversorgung) sind auch innerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.“</p> <p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßen-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Übersendung einer aktuellen Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde als Nachweis der angesetzten Kompensationswerteinheiten erfolgt von Seiten der Gemeinde bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Gemäß Stellungnahme des mit dem Oberflächenentwässerungskonzept beauftragten Ingenieurbüros Börjes, Westerstede vom 14. März 2013 wurde im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zum angrenzenden Baugebiet „Südlich des Schlossparkes“ an der Ostseite der Oldenburger Straße ein neuer Regenwasserkanal gebaut, an dem die Zuläufe zum nebenstehend angeführten, nunmehr überplanten Entwässerungsgraben angeschlossen werden. Dieses wird im Zuge der konkreten Bauausführung des Plangebietes realisiert werden. Über diese Regelung wird die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers künftig sichergestellt. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde vom Landkreis Ammerland bereits am 04.04.2013 unter dem Aktenzeichen W 66 406/2013 erteilt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Spielplatz an der Adelheidstraße (Bebauungsplan Nr. 79 C) ist in zumutbarer Nähe zum Plangebiet bereits ein ausreichendes Angebot an Spielmöglichkeiten für Kinder gegeben, weshalb im Plangebiet selbst weiterhin kein zusätzlicher Kinderspielplatz ausgewiesen wird. Die Begründung wird um diesen Sachverhalt ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Belang ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Er wird im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die betreffende Stellungnah-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>bau und Verkehr vom 22.04.2013 (Az.: 21/21102, B-Plan 93 B) ist mit dieser Planung zu beachten.</p> <p>Im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung regenerativer Energien gebe ich zur von der Gemeinde Rastede entwickelten Position zu meiner Anregung aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung den Hinweis, dass der Prozentanteil vom maximal möglichen Ertrag nicht nur von der Dachneigung abhängt, sondern in Kombination dazu auch von der Firstrichtung baulicher Anlagen.</p> <p>Meine Untere Bauaufsichtsbehörde empfiehlt zur Optimierung der Zulassungsprüfung (Einhaltung der maximalen Höhe baulicher Anlagen), einen Hinweis zur Höhenlage der Erschließungsstraßen zu geben.</p>	<p>me der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird im Rahmen dieser Planung beachtet (s. u.).</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Über die zum Bebauungsplan festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung der Hauptgebäude (Neigungswinkel <math>\geq 20^\circ</math>) wird bereits der Ausbildung von Flachdächern vorgebeugt und eine geneigte, zur Sonneneinstrahlung ausgerichtete Dachneigung ermöglicht. Die Bauherren von Wohnhäusern sind gemäß dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf durch anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Dies kann durch Solarthermie, Photovoltaik aber auch durch z.B. Geothermie, Luftwärmepumpen oder besondere Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle erfolgen. Die Gemeinde Rastede will aufgrund dieser verschiedenartigen Möglichkeiten der Nutzung regenerativer Energien den Bauherren die Wahlfreiheit überlassen, welche Maßnahmen im Einzelnen oder in Kombination miteinander nutzbar gemacht werden. Eine explizite Regelung zur Stellung von baulichen Anlagen (Firstrichtung) wird daher nicht für erforderlich gehalten. Bauherren, die sich die Sonneneinstrahlung für die Nutzung als erneuerbare Energiequelle zunutze machen wollen, werden die Ausrichtung des Baukörpers unabhängig von der Festsetzung einer Firstrichtung in optimierter Weise vornehmen. Der Bebauungsplan bietet hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen die Möglichkeit einer entsprechenden Gebäudeausrichtung. Andererseits soll den Bauherren die Möglichkeit belassen werden, eine andere und damit individuelle Ausrichtung des Hauses zu wählen, wenn der Schwerpunkt der Nutzbarmachung erneuerbarer Energien bei den oben genannten, anderen zur Verfügung stehenden Quellen gesetzt werden soll.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 93B belässt somit einen Gestaltungsspielraum für eine von der Gemeinde Rastede angestrebte flexible Handhabung zur Nutzung regenerativer Energien.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zur Höhenlage der Erschließungsstraßen wird nicht aufgenommen, da die Höhenlage der Erschließungsstraßen nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens, sondern Bestandteil der Erschließungsplanung, welche erst nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens durchgeführt wird, ist.</p>

<b>Anregungen</b>		<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</b></p>		
<p>Das Plangebiet o.g. Bebauungsplanes liegt östlich der K 131. Die verkehrliche Anbindung an den überörtlichen Verkehr soll gemäß Ziff. 5.5.1 der Begründung über die Gemeindestraßen Loyer Weg, die in die Parkstraße einmündet und Buchenstraße an die K 131 erfolgen. Die Belange der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) sind betroffen. Folgendes ist zu beachten:</p> <p>1. Gemäß dem Abwägungsvorschlag der Gemeinde wird sich das Verkehrsaufkommen auf der Buchenstraße nicht wesentlich erhöhen und es bestehen für die Buchenstraße keine Ausbauabsichten. Verkehrslenkende Maßnahmen im Einmündungsbereich der Buchenstraße in die K 131 werden ebenfalls nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Sollten abweichend zum Abwägungsvorschlag im Einmündungsbereich der Buchenstraße in die K 131 Aus- oder Umbaumaßnahmen oder verkehrslenkende Maßnahmen seitens der Gemeinde gewünscht oder aus verkehrlichen Gründen erforderlich werden, wäre hierfür zuvor der Abschluss einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde Rastede und dem Landkreis Ammerland erforderlich.</p> <p>2. Vom Verkehr auf der K 131 gehen Emissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Gemäß der jetzt vorliegenden Schallimmissionsprognose des Büros ted, Bremerhaven vom März 2013 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten</p> <p>Ich weise dennoch vorsorglich darauf hin, dass für die neu geplanten Nutzungen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der K 131 keine Ansprüche auf Immissionsschutz bestehen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen des gültigen Bebauungsplanes.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Ausbauabsicht besteht nicht.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p><b>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband</b>  <b>Georgstraße 4</b>  <b>26919 Brake</b></p>		
<p>In unserem Schreiben vom 07.03.2013 – T la-142/13/Sa/Bü – haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem o. g. Vorhaben abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die in der betreffenden Stellungnahme 07.03.2013 seitens des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes angeführte, im Plangebiet verlaufende Wasserversorgungsleitung (DN 100) einschließlich den diesbezüglich zu beachtenden Bestimmungen des Leitungsträgers sind in den Planunterlagen bereits enthalten.</p>

## **Anregungen von Bürgern**

**von folgenden Bürgern wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht.**