



Gemeinde Rastede

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 10.06.2015 Stellungnahme im Zuge von § 4 (2) BauGB	<p>Meines Erachtens ist § 1 der Satzung in Harmonisierung mit Kapitel 2.1 der Begründung wie folgt zu fassen:</p> <p>„Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“ umfasst alle allgemeinen Wohngebiete (WA) und alle Mischgebiete des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 61.“</p> <p>Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 umfasst auch örtliche Bauvorschriften, die den ganzen Geltungsbereich betreffen. Die in § 1 angesprochene Einschränkung auf Mischgebiete mit II-Vollgeschossen ergibt sich bereits aus § 2 der Satzung. Dort kann ich die Strukturierung in Ziffer 2.1 nicht nachvollziehen, wenn es keine Ziffer 2.2 gibt.</p> <p>Da auch die Regelungen zur Außenwerbung zu den örtlichen Bauvorschriften zählen (siehe auch Wortlaut in § 3 der örtlichen Bauvorschriften) halte ich die Überschrift des § 1 der örtlichen Bauvorschriften für ergänzungspflichtig („Geltungsbereich des § 2 der örtlichen Bauvorschriften“).</p> <p>Gemäß § 66 Abs.1 NBauO kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Abs. 1 NBauO vereinbar sind. Ich bitte daher, Nr. 4.4 der örtlichen Bauvorschriften entsprechend anzupassen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Formulierung des Geltungsbereiches in § 1 der textlichen Festsetzungen entsprechend angepasst.</p> <p>Der redaktionelle Hinweis wird zur Kenntnis genommen und korrigiert.</p> <p>Der redaktionelle Hinweis wird zur Kenntnis genommen und korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Nr. 4.4 der örtlichen Bauvorschriften entsprechend angepasst.</p>



Gemeinde Rastede
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Die Präambel ist noch um die örtlichen Bauvorschriften und die dazugehörige Rechtsgrundlage (§ 84 NBauO) zu ergänzen. Ich empfehle, die verfahrensleiste und das Deckblatt zum Textbebauungsplan entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Ich empfehle, das Fremdwerbungsverbot (Nr. 4.2 der örtlichen Bauvorschriften) in Anbetracht der Rechtsprechung (BVerwG, NVwZ 1995, 899 ff., 901; OVG Koblenz, Urt. v. 11.06.2010 – 8 C 11347/09) hierzu noch besser als bislang („Ortskern“) mit der städtebaulich bedeutsamen Prägung des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung zu begründen.</p> <p>Abschließend bitte ich um Beachtung der Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Az.: 21/21102, B-Plan 61.4) vom 29.05.2015.</p>	<p>Dem Hinweis, die Präambel um die dazugehörige Rechtsgrundlage sowie das Deckblatt entsprechend zu ergänzen wird nachgekommen.</p> <p>Dem Hinweis, das Fremdwerbungsverbot noch stärker zu begründen wird nachgekommen.</p> <p>Die Raiffeisenstraße ist durch eine Mischnutzung aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen geprägt und stellt eine ergänzende Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Rastede an der „Oldenburger Straße“ (Ortskern Rastede) dar. Gleichzeitig ist die Raiffeisenstraße die Ein- und Ausfallstraße von der Autobahnfahrt zum Ortskern und prägt dadurch den Eingangsbereich und die Wahrnehmung des Besuchers.</p> <p>Der Geltungsbereich der Außenwerbesatzung umfasst den Bereich um die Oldenburger Straße und somit auch den nordöstlichen Bereich der Raiffeisenstraße. Aufgrund der räumlichen Nähe der Raiffeisenstraße zur Oldenburger Straße sowie der wirtschaftlichen und städtebaulichen Bedeutung für den Ort Rastede sieht die Gemeinde es als ermessens an, die Außenwerbesatzung auch auf die Raiffeisenstraße auszuweiten. Ziel ist es, die städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten, insbesondere die der historischen Gebäude zu sichern.</p> <p>Die Stellungnahme der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird beachtet.</p>
2	<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 29.05.2015</p> <p>Stellungnahme im Zuge von § 4 (2) BauGB</p>	<p>Das Plangebiet o. g. Bebauungsplanänderung umschließt die K 133 Raiffeisenstraße innerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt.</p> <p>In den Festsetzungen soll die Gestaltung der Außenwerbeanlagen in den Mischgebieten (MI) neu geregelt werden. Außerdem werden eine maximale Gebäudehöhe und eine Mindestdachneigung in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI) festgesetzt.</p> <p>Die Belange der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) sind betroffen.</p> <p>Folgendes ist zu beachten:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>



Gemeinde Rastede
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>1. Innerhalb des Plangebietes und angrenzend an das Plangebiet münden mehrere Gemeindestraßen und Zufahrten in die K 133.</p> <p>Durch die Außenwerbeanlagen dürfen die gemäß RAST. 06, Bild 120 und Tabelle 59 freizuhaltenen Sichtfelder nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>2. Die Vorgaben der RAST. 06 hinsichtlich der freizuhaltenen Verkehrs- und Sicherheitsräume an der K 133 sind zu beachten.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Bedenken und Hinweise vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2d der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen des gültigen Bebauungsplanes.</p> <p>Zur Vervollständigung meiner Akte bitte ich zudem um Zusendung von zwei Ablichtungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Raiffeisenstraße“.</p>	<p>Die festgesetzten Sichtdreiecke im Ursprungsplan an den Gemeindestraßen bleiben von der 4. Änderung unberührt.</p> <p>Es wird folgender Hinweis in der Planzeichnung ergänzt: Beim Aufstellen von Außenwerbeanlagen sind die Vorgaben der RAST. 06 hinsichtlich der freizuhaltenen Verkehrs- und Sicherheitsräume an der K 133 zu beachten.</p> <p>Vor Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg über die Abwägungsentscheidung informiert.</p> <p>Die 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes wird in zweifacher Ausfertigung nach Satzungsbeschluss übersandt.</p>
3	NLD Abteilung Archäologie Stützpunkt Oldenburg Ofener Str. 15 26121 Oldenburg 15.06.2015 Stellungnahme im Zuge von § 4 (2) BauGB	<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p>In dem Plangebiet wurde 1958 eine Geröllkeule (Rastede, FStNr. 124) bei Gartenarbeiten gefunden.</p> <p>Da weitere archäologische Funde und Befunde nie auszuschließen sind, sollte der in den Planunterlagen bereits enthaltene Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden bei Erdarbeiten besonders beachtet werden.</p>	<p>Der Hinweis über den archäologischen Fund im Plangebiet wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis Nr. 1 weist ausreichend auf die Meldepflicht von Bodenfunden hin. Eine weitere Ausführung in den Hinweisen ist somit nicht erforderlich.</p>
4	IHK Oldenburg 16.06.2015	<p>Die Gemeinde Rastede verfolgt mit der Aufstellung der oben genannten Bauvorschrift (im Folgenden „Satzung“ genannt) unter anderem das Ziel, die bereits für innerörtliche Bereiche von Rastede vorhandene gemeindliche Werbeanlagensatzung für die Raiffeisenstraße auszudehnen.</p>	<p>Die Ziele der 4. Änderung sind richtig dargestellt.</p>



Gemeinde Rastede
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Die Aufstellung einer Außenwerbesatzung ist grundsätzlich zu befürworten, wenn das Ziel verfolgt wird, die Erhaltung und Qualifizierung der städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten einer Gemeinde mit der qualitativen Aufwertung der Werbemöglichkeiten für die Gewerbetreibenden zu verbinden.</p> <p>Im Jahr 2014 wurde die Aufstellung der bestehenden Werbeanlagensatzung mit dem Handels- und Gewerbeverein (HGV) Rastede e. V. abgestimmt. Der HGV Rastede e. V. hat seinerzeit keine Einwände gegen den beabsichtigten Regelungsinhalt der Satzung geltend gemacht.</p> <p>Unseren Informationen zufolge wurde der HGV Rastede e. V. aktuell nicht in die Aufstellung der Werbeleitsatzung für die Raiffeisenstraße mit einbezogen. Dies halten wir jedoch für erforderlich. Der HGV sollte in den weiteren Erarbeitungsprozess der Satzung einbezogen werden.</p>	<p>Mit der 4. Änderung wird unter anderem das Ziel zur Erhaltung und Qualifizierung der städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten der Gemeinde Rastede mit qualitativer Aufwertung der Werbemöglichkeiten für die Gewerbetreibenden verfolgt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Handels- und Gewerbeverein (HGV) wurde als Träger öffentlicher Belange bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 nicht beteiligt.</p> <p>Die vorhandene Satzung zur Regelung der Außenwerbung der Gemeinde Rastede für Teile des Gemeindegebietes wurde im Jahr 2014 aufgestellt, unter anderem auch unter Beteiligung des HGVs. Bis kurz vor Satzungsbeschluss fiel der überwiegende Bereich der Raiffeisenstraße mit in den Geltungsbereich hinein. Damals hatte der HGV weder Bedenken gegen die Regelung zur Außenwerbesatzung an sich, noch zur Anwendung auf die Raiffeisenstraße geäußert. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes übernimmt die Festsetzungen und Ziele der Werbesatzung und weitet diese, wie ursprünglich auch vorgesehen, nun auch auf die Raiffeisenstraße aus.</p> <p>Da der HGV im vergangenen Jahr keine Einwände gegen die Satzung geltend gemacht hat, geht die Gemeinde Rastede nicht davon aus, dass die in dieser 4. Änderung dieses Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen dem Interesse des HGVs entgegenstehen. Daher wird es als nicht notwendig gesehen, den HGV im Nachgang an das Verfahren zu beteiligen.</p>
<p>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</p> <p>1.</p>			



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Bürger Nr. 1 02.06.2015	<p>Der Ort Rastede, insbesondere der Ortskern „schafft sich ab“ städtebaulich gesehen.</p> <p>Die textliche Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Nr. 61 für den Teilbereich Raiffeisenstraße bringt Festsetzungen, die sich vollkommen von der vorhandenen baulichen Situation abwenden:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ die vorhandenen alten Häuser aus der Jahrhundertwende stehen „giebelständig“ zur Verkehrsstraße in einer Breite von 10 bis 12 m mit dazwischen liegenden Freiräumen.➤ die Festsetzungen von „Bandbreiten der Traufhöhe“ und „Bandbreite der Dachneigungen“ im B. Plan Nr. 61 von 1990 werden ersatzlos aufgehoben. <p>➤ damit ist auch die alte ausführliche Begründung – u. a. zur „Sicherung der überkommenden Baustruktur“ wie dort genannt – überholt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den letzten Jahren wurden im Gemeindegebiet Gebäude realisiert, die sich in der Höhenentwicklung der bestehenden Strukturen nicht einordnen ließen. Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe bei zwei Vollgeschossen ist das seitens der Gemeinde gewünschte Bild einer einheitlichen Höhenentwicklung erreichbar.</p> <p>Das städtebauliche Erscheinungsbild und die Höhenentwicklung ist auch im Zusammenhang mit den angrenzenden Bereichen zu betrachten und zu entwickeln. Der nordöstliche Bereich der Raiffeisenstraße ist aufgrund seiner Funktion und Lage dem Ortskern zuzuordnen. Dort, aber auch im Plangebiet, sind bereits recht unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen vorhanden. Eine zu starke Einschränkung würde der heutigen Situation nicht mehr gerecht werden. Die Raiffeisenstraße übernimmt bereits Ergänzungsfunktionen der zentralen Versorgungsfunktion und soll in dieser Funktion zukünftig auch weiter gestärkt werden. Dazu muss jedoch die Möglichkeit eingeräumt werden, die Gebäude entsprechend ihrer Funktion entwickeln zu können. Von der relativ einschränkenden Festsetzung zur Spanne von Traufhöhen wird daher abgesehen und nur eine maximale Firsthöhe festgelegt. So ist eine flexible Gestaltung der Gebäude möglich, um sie funktional auf ihre Bedürfnisse hin ausgerichtet errichten bzw. umbauen zu können.</p> <p>Die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe ermöglicht den Bauherren mehr Gestaltungsspielräume ohne sich von dem übergeordneten Ziel einer harmonischen Gebäudehöhe in diesem Bereich zu verabschieden. Gleichzeitig kann die heutige Zielsetzung, die Versorgungsfunktion der Raiffeisenstraße zu stärken, verfolgt werden.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<ul style="list-style-type: none">➤ die neuen geplanten Änderungen Nr.4 (§2. Punkt 2.1) fordern zwar Hauptgebäude mit einem geneigten Dach, dieses darf jedoch auch nur 15 Grad betragen, ist also kaum sichtbar, einem Flachdach ähnlich. ➤ entscheidend ist auch, dass bereits im vorhandenen B. Plan Nr.61 Gebäudekörper zulässig sind, die nicht mehr gebielständig sondern mit einer Breitseite von 30 bis 40 m entlang der Verkehrsfläche erbaut werden können. <p>Ich erhebe Bedenken:</p> <p>1.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ gegen die fehlende Bestandsaufnahme. Es wird in keiner Weise auf die wesentlichen städtebaulichen Merkmale des Planbereiches eingegangen. Hierzu gehört die noch im großen Umfang vorhandene historische Bausubstanz, die das Bild der Raiffeisenstraße in diesem Teilbereich bestimmt und entscheidend prägt. <p>Sie basiert – insbesondere auf der Nordseite – auf dem freistehenden giebelständigen Ein- oder Zweifamilienhaus, vielfach mit verzierter Fenstergestaltung, entwickelt im 19. Jahrhundert. Die alten Festsetzungen des B. Planes Nr. 61 haben diese Gegebenheiten durch eine ausführliche Bestandsaufnahme und durch Festsetzungen von Trauf- und Dachneigungen berücksichtigt. Sie werden durch die 4. Änderung des B. Planes Nr. 61 ersatzlos aufgehoben, und damit ist auch die alte Bestandsaufnahme im B. Plan Nr. 61 ohne Belang.</p>	<p>Durch die Festsetzung einer Dachneigung von mindestens 15 ° wird die Möglichkeit erhöht, Systeme für erneuerbare Energien zu installieren. Zudem sind flache Dachformen gegenüber steileren Dächern deutlich kompakter und verlieren somit weniger Wärme. Im Sinne des Klimaschutzes sind aus energetischen Gründen flachere Dächer zu bevorzugen. Zudem verfügen viele moderne Baustile über recht flache Dächer zwischen 15° und 25°. Die Gemeinde muss und will den verändernden Ansprüchen der Zeit gerecht werden und räumt den Bauherren daher auch einen größeren Spielraum ein, ihre Bauvorhaben umzusetzen.</p> <p>Moderne Baustile fordern eine flache Dachneigung Außerdem sollen in der Raiffeisenstraße auch den Bauherren eine größere Freiheit in der Gestaltung ihres Objektes gegeben werden. Insbesondere moderne</p> <p>Vor Inkrafttreten des Ursprungsbebauungsplanes Anfang der 1990er Jahre ließ sich eine einheitliche giebelständige Ausrichtung der Gebäude bereits nicht mehr erkennen, sodass diese nicht Gegenstand der Planung wurden und auch nicht Gegenstand der 4. Änderung werden.</p> <p>Die Begründung verfügt über eine Bestandsaufnahme und beschreibt die Situation vor Ort. Diese wird um die Gebäudestellung ergänzt.</p> <p>Die historische Bausubstanz ist bereits durch Bauten aus den 60er/70er Jahren sowie durch Bauten aus der jüngeren Vergangenheit unterbrochen. Die historischen Gebäude genießen Bestandschutz und werden durch die Festsetzungen der 4. Änderung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Die Gemeinde sieht derzeit keinen Anlass, die bestehenden städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61, die sich auf die nachstehend angesprochenen Aspekte beziehen, zu ändern oder zu ergänzen.</p>



Gemeinde Rastede
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>2.</p> <p>➤ gegen die fehlende Abwägung der geplanten Änderung Nr.4 mit dem vorhandenen städtebaulichen Bild der giebelständig zur Straße stehenden Einzelgebäude. Es wird in Kauf genommen, dass Gebäude mit der Breitseite zur Verkehrsfläche, - wie z. B. an der Raiffeisenstraße 2, am Gang – weiterhin möglich sind. Bei der Vorderfront dieses Hauses entlang der Straße wurde keine Rücksicht genommen auf die nachbarliche Situation des giebelständigen Einzelhauses.</p> <p>3.</p> <p>➤ gegen die Begründung und Abwägungen für das Ziel der Verdichtung, sie sind aus meiner Sicht nicht ausreichend. Eine bauliche Verdichtung entspricht durchaus der heutigen Entwicklung. Bei der Abwägung sollten die städtebaulichen Belange im Hinblick auf das Ortsbild und der Umfang mit der Veränderung vorhandener und schutzwürdiger Bausubstanz (auch außerhalb des Denkmalschutzes) an erster Stelle stehen.</p> <p>An zweiter Stelle können die Belange von Natur und Landschaft folgen. Der Ort Rastede hat wenig an schutzwürdiger Bausubstanz vorzuweisen, daher müssen aus meiner Sicht bauliche und räumliche Zeugnisse der Vergangenheit einbezogen werden. Das trifft in diesem Planbereich zu. Die bauliche Verdichtung sollte nur dann zur Ausführung kommen, wenn schutzwürdige Bausubstanz – hier das giebelständige Einzelhaus mit Freiräumen zwischen den Einzelhäusern – nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>Die Ausrichtung der Gebäude ist nicht Gegenstand der Änderung. Der Ursprungsbebauungsplan wurde 1990 aufgestellt. Dort werden keine Festsetzungen zur Firstrichtung getroffen. Eine Abwägung für den Verzicht auf giebelständige Gebäude ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Die Gemeinde räumt dem Ziel einer einheitlichen, aber flexiblen Dachlandschaft gegenüber der Festlegung einer Firsthöhe eine höhere Priorität ein.</p> <p>Ein Grundsatz der Bauleitplanung ist es, mit Grund und Boden sparsam umzugehen (vgl. § 1 a Abs. 2 BauGB). Dies bedeutet, die Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen für die bauliche Nutzung zu verringern. Ziel der Gemeinde ist es daher, zunächst eine vertragliche Innenverdichtung zu fördern, bevor neue Flächen ausgewiesen werden.</p> <p>Der Bereich rings um die Raiffeisenstraße gehört zu den zentralen Bereichen des Ortes Rastede. Dieser verfügt bereits, und auch historisch, über eine höhere Verdichtung als die Randbereiche. Durch den Ursprungsbebauungsplan wird das Maß der baulichen Dichte und somit die maximal zulässige Verdichtung bereits geregelt. In der jüngeren Vergangenheit hat es in diesem Bereich keine Konflikte aufgrund einer zu hohen Verdichtung gegeben. Auch kam es dadurch zu keiner Beeinträchtigung des Ortsbildes. Daher besteht kein städtebaulicher Grund, das Maß der Verdichtung in der 4. Änderung neu zu regeln.</p> <p>(Anhand der bestehenden Festsetzung von großzügigen nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baukörper wird eine Vorgartensituation geschaffen, die optisch die Verdichtung auflockert und weiter an dörfliche Strukturen erinnert.)</p> <p>Der Schutz der historischen Bausubstanz obliegt der Denkmalschutzbehörde. Durch den Bebauungsplan werden jedoch keine Festsetzungen getroffen, die die bestehende Bebauung gefährdet.</p> <p>Bei einer möglichen Verdichtung/Umbau der historischen Bausubstanz wird die Denkmalschutzbehörde beteiligt.</p>



Gemeinde Rastede
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Ich rege daher an:</p> <ol style="list-style-type: none">1.<ul style="list-style-type: none">➤ in einer Zone von circa 10 bis 12 m Tiefe entlang der Verkehrsfläche die überbaubaren Flächen – mit Bezug auf die vorhandenen Grundstücksbreiten – auf 10 bis 12 m zu begrenzen. Dazwischen müssten die Festsetzungen der Freiflächen entsprechend ergänzt werden. Dadurch kann dem vorhandenen städtebaulichen Bild es Einzelhauses mit dazwischen liegenden Freiräumen entlang der Straßenfront entsprochen werden.2.<ul style="list-style-type: none">➤ in der unter Punkt 1 genannten Zone – im Hinblick auf die Baugestaltung – nur giebelständig zur Straße stehende Gebäude zuzulassen, die in der Vorderfront durch senkrecht betonte Fenster gegliedert sind. Die Mindest-Dachneigung ist in dieser Zone auf 30 Grad zu erhöhen.3.<ul style="list-style-type: none">➤ Im rückwärtigen Bereich kann die 4. Änderung mit Aufhebung von Trauf- und Dachneigungen bestehen bleiben, wobei auch die Festsetzung einer Mindest-Neigung von 15 Grad aufgegeben werden könnte. Ein Baugestaltungsgedanke ist in dieser Festsetzung nicht erkennbar, da diese kleine Neigung gar nicht wahrnehmbar ist, sie wirkt fast wie ein Flachdach.4.<ul style="list-style-type: none">➤ im rückwärtigen Bereich die überbaubaren Flächen – wie im B. Plan Nr. 61 festgesetzt – zu übernehmen. Hier ist eine Verdichtung der Bausubstanz vertretbar.	<p>Die Ausrichtung der Gebäude ist nicht Gegenstand der Änderung. Die Frage der Giebelständigkeit bzw. Festlegung einer Firstrichtung ist weder im Ursprungsbebauungsplan städtebauliches Ziel gewesen noch in der 4. Änderung. Die vorhandenen Grundstücke entlang der Raiffeisenstraße verfügen über sehr unterschiedliche Breiten und decken ein Spektrum zwischen ca. 10 m bis 30 m ab. Ähnlich verhält es sich mit der straßenzugewandten Seite der Gebäude. Somit lässt sich die Festsetzung von einheitlichen Gebäudebreiten aus städtebaulicher Sicht nicht begründen, zumal die Breite von 10-12 m bereits heute bei vielen Gebäuden überschritten ist. Die Freiräume zwischen den Grundstücken werden durch nicht überbaubare Flächen im Ursprungsplan gesichert. Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB. Eine verträgliche Verdichtung ist gewünscht.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen, da diese nicht der Zielsetzung der Änderung entspricht.</p> <p>Die Gemeinde verbleibt bei ihrer Zielsetzung. Die gesamte Dachneigung stellt ein Mindestmaß dar und ist entsprechend flexibel anwendbar.</p> <p>Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 beinhaltet nur textliche Festsetzungen. Die überbaubaren Flächen sind von der Planung unberührt.</p>



Gemeinde Rastede
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>5.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ entlang der Verkehrsfläche, falls noch nicht erfolgt, eine Baulinie festzusetzen, um der vorhandenen Situation zu entsprechen. <p>6.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ zu prüfen, ob bei Neubauten entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze das Anpflanzen einer mindestens 1 m hohen Hecke (mit Ein- und Ausfahrten) gefordert werden könnte. Eine private Hecke ergänzt die bereits vorhandene Hecken-Gestaltung zwischen Fußweg und Fahrbahn auf der Südseite. Hiermit könnte der zunehmende Straßenverkehr weniger wahrgenommen werden.	<p>Die 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst keine zeichnerischen Darstellungen. Zudem ist die Neuregelung der Stellung der Gebäude ist nicht Zielsetzung der Änderung.</p> <p>Die Begrünung des Plangebiets ist nicht Gegenstand der Änderung. Zum einen entspricht eine durchgehende Heckenbepflanzung nicht der vorhandenen Situation vor Ort und zum anderen wird durch die großzügigen (5 m breiten) nicht überbaubaren Bereiche entlang der Verkehrspartellen die Anlange von Gartenbereichen bereits „erzwungen“. Die Gestaltung der Vorgärten bleibt den Eigentümern überlassen.</p>