



## Gemeinde Rastede: 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hahn-Lehmden“

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  07.11.2019	<p>Bezüglich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Rastede in Hahn-Lehmden bestehen seitens des Landkreises Ammerland keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die Festsetzungen sind jedoch in diversen Punkten zu überarbeiten.</p> <p>§ 2 - Festsetzungen:</p> <p>1. Bei dieser Festsetzung kann der Hinweis auf § 20 BauNVO entfallen. Es handelt sich hierbei um eine Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB.</p> <p>Weiter bitte ich um folgende Formulierung:</p> <p>1. Innerhalb der gemäß § 4 festgesetzten allgemeinen und gemäß § 3 BauNVO festgesetzten reinen Wohngebiete ist ein Vollgeschoss zulässig.</p> <p>Zu 2.: Ich empfehle, diese textliche Festsetzung als Ausnahme nach § 31 Absatz 1 BauGB zu formulieren, welche dann wie folgt lauten könnte: "Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO kann in den gemäß § 4 festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden."</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan könnte dann dargestellt werden, unter welchen Voraussetzungen die Gemeinde Rastede das Einvernehmen zu dieser Ausnahme erteilt. Dieses könnte sich dann auch darauf beziehen, dass das Einvernehmen erteilt wird, sofern zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der § 9 Abs. Nr. 1 BauGB wird zusätzlich ergänzt. Die Nennung des § 20 BauNVO dient der Klarstellung.</p> <p>Das „I“ wird durch das Wort „ein“ ersetzt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde Rastede hält es für sinnvoll, bereits auf Ebene des Bebauungsplanes in den textlichen Festsetzungen deutlich zu machen, unter welchen Bedingungen ein zweites Vollgeschoss errichtet werden kann. Dies wird in der getroffenen Formulierung berücksichtigt.</p>

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hahn-Lehmden“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</p>	<p>Zu 4: Hier weise ich darauf hin, dass danach auch in einer Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Dieses würde pro Doppelhaus eine maximale Anzahl von vier Wohneinheiten bedeuten. Um Prüfung wird gebeten.</p> <p>Zu 5.: Diese Festsetzung bitte ich auf die Bezugspunkte abzustimmen, so wie es § 18 Absatz 1 BauNVO auch vorsieht.</p> <p>Zu 6.: Hier bitte ich die Rechtsgrundlage nachzuweisen, da § 16 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO lediglich ausführt, dass im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden kann durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse. Hier wäre zu prüfen, ob nicht bereits durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 4 m (wobei auch hier festzulegen ist, ob 4,00 m oder z. B. 4,99 m, d.h. bitte zwei Zahlen hinter dem Komma festsetzen) entsprechende Staffelgeschosse (mit höherer Traufhöhe) unzulässig sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist gewollt, dass auch in Doppelhäusern eine zweite Wohnung, beispielsweise eine Einliegerwohnung für die alte Elterngeneration zulässig ist.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Sätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt 4,00 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 9,00 m über Bezugsebene.</li> <li>- Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade“</li> </ul> <p>sind eindeutig. Es wird kein Erfordernis für eine Änderung erkannt.</p> <p>Die Gemeinde Rastede möchte im Plangebiet Staffelgeschosse ausschließen und dies auch textlich festsetzen, auch wenn über die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung die Errichtung von Staffelgeschossen schwierig ist. Staffelgeschosse sind in diesem Teil der Gemeinde untypisch. Sie würden sich nicht in das Siedlungsbild einfügen. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung.</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). Wenn über den angegebenen Geschossen keine weiteren Nichtvollgeschosse zulässig sein sollen, sind hierüber Festsetzungen zu treffen. Beispiel: Im Wohngebiet ....sind über dem obersten Vollgeschoss weitere Geschosse unzulässig.</p>

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hahn-Lehmden“


Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</p>	<p>Bei der örtlichen Bauvorschrift § 3 Nr. 2 bitte ich darzustellen, welche Grundflächen gemeint sind.</p> <p>In der Begründung zu diesem Bebauungsplan wird bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten in einzelnen Doppelhäusern auch auf das Zielkonzept Rastede/Hahn Lehmden hingewiesen. Auch dieses führt aus, dass im Bereich der Grünzone maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/Doppelhaushälfte möglich sein sollen. Je angefangene 600/300 GS 1 WE EH/DHH.</p> <p>Dieses bedeutet je Doppelhaus damit insgesamt vier Wohneinheiten, je Einzelhaus dann jedoch je zwei Wohneinheiten maximal. Hier bitte ich um Prüfung, ob eine Maximierung der Anzahl der Wohneinheiten in Doppelhaushälften/Doppelhäusern planerisch beabsichtigt ist.</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 für den Ausschluss von Staffelgeschossen im Rahmen dieser Änderung um den § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO redaktionell ergänzt.</p> <p>Bei der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 4 m ist keine Traufhöhe von 4,99 m zulässig. Zur Klarstellung werden jedoch zwei Nachkommastellen angegeben.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Redaktionell ergänzt wird „Grundfläche der Dachfläche“.</p> <p>Im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung wurde mehrfach darauf hingewiesen, dass die Bereiche, die in der grünen Zone liegen, sehr unterschiedlich strukturiert sind. Bereits auf Konzeptebene wurde angeführt, dass auf Ebene des Bebauungsplanes eine exakte Überprüfung auch der zulässigen Wohneinheiten für die Bereiche der grünen Zone erfolgen soll. Diese Überprüfung hat stattgefunden. Die Gemeinde ist zu dem Ergebnis gekommen, dass auch in Doppelhäusern eine zweite Wohnung, beispielsweise eine Einliegerwohnung für die alte Elterngeneration zulässig sein soll.</p>



## 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hahn-Lehmden“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake  04.11.2019	<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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Gemäß beigefügter Anlage liegen die Wasserleitungen des OOWV innerhalb der öffentlichen Straßenflächen oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist damit entbehrlich. Zudem handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis bezieht sich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hahn-Lehmden“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung OOWV</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> 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem OOWV wird nach Abschluss des Verfahrens ein entsprechendes Exemplar übersandt.</p>

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hahn-Lehmden“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 24.10.2019</p>	<p>Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanung liegt an der Gemeindestraße „Nethener Weg“ innerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die o. g. Bauleitplanung dient der Umsetzung des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung.</p> <p>Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL), sind als Straßenbaulastträger der Landesstraße L 825 „Wilhelmshavener Straße“ nicht betroffen.</p> <p>Es sind keine Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von jeweils zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Abschluss des Verfahrens ein entsprechendes Exemplar übersandt.</p>
4	<p>Nds. Landesamt für Denkmalpflege Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 06.11.2019</p>	<p>Seitens der <b>Archäologischen Denkmalpflege</b> werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p>Aus dem zur Innenverdichtung vorgesehenen Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da derartige Fundplätze jedoch nie auszuschließen sind, sollte, sofern noch nicht geschehen, folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der nebenstehende Hinweis ist in den Planunterlagen bereits enthalten.</p>



## 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hahn-Lehmden“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Nds. Landesamt für Denkmalpflege	Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.	
<b>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</b>  1. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen mit Schreiben vom 28.10.2019 2.			



Gemeinde Rastede  
Bebauungsplans Nr. 17 „Hahn-Lehmden“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
		Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.	