



**Gemeinde Rastede: Sammeländerung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C**

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>Gegen obengenannte Sammeländerung bestehen seitens des Landkreises Ammerland keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die Festsetzungen sind jedoch in diversen Punkten noch zu überarbeiten.</p> <p>Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bitte ich um Überarbeitung der folgenden textlichen Festsetzungen:</p> <p>Zu § 2: Bebauungsplan Nr. 13, Teilbereich 1: Zu 1.: Anstelle ". BauNVO II Vollgeschosse ." empfehle ich die Schreibweise ". BauNVO zwei Vollgeschosse .".</p> <p>Bebauungsplan Nr. 13, Teilbereich 2: Zu 7.: Anstelle ". BauNVO I Vollgeschoss ." empfehle ich die Schreibweise ". BauNVO ein Vollgeschoss .".</p> <p>Bebauungsplan Nr. 13 C, Teilbereich 1 zu 14: Anstelle ". BauNVO II Vollgeschosse ." empfehle ich die Schreibweise ". BauNVO zwei Vollgeschosse .".</p> <p>Bebauungsplan Nr. 13 C, Teilbereich 2 zu 20: Anstelle ". BauNVO I Vollgeschoss ." empfehle ich die Schreibweise ". BauNVO ein Vollgeschoss .".</p> <p>Weiter bitte ich zu beschreiben, was mit der im angegebenen Maß von 6,5 m ausgesagt werden soll. Liegt die Grenze demnach bei 6,50 m oder wären auch noch 6,59 m zulässig?</p> <p>Die Maßangabe ist daher grundsätzlich mit zwei Stellen hinter dem Komma anzugeben. Dieses gilt im Übrigen auch für andere Bebauungsplanentwürfe.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzung von 6,5 m bedeutet eine Begrenzung auf 6,50 m und nicht 6,59 m. Zur Verdeutlichung wird die zweite Nachkommastelle aufgeführt und 6,50 m geschrieben.</p>



Gemeinde Rastede: Sammeländerung 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Bei den textlichen Festsetzungen Nr. 1, 7, 14 und 20 kann auch der Hinweis auf § 20 BauNVO entfallen. Es handelt sich bei der Festsetzung der Vollgeschosse um eine Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB.</p> <p>Bei der textlichen Festsetzung Nr. 4 bitte ich, das Wort "Maximalwerte" durch "Bezugspunkte" zu ersetzen, so wie es § 18 Absatz 1 BauNVO auch vorsieht.</p> <p>Auch ist fraglich, ob es planerischer Wille der Gemeinde ist, höhere Anlagen wie Antennen und Schornsteine auch der Höhenbegrenzung zu unterwerfen oder ob diese ausnahmsweise auch andere Höhen erreichen dürfen. Hier wird noch um Ergänzung gebeten.</p> <p>Bei der textlichen Festsetzung Nr. 5 bitte ich mir 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.</p> <p>Hier wäre zu prüfen, ob nicht bereits durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 6,5 m entsprechende Staffelgeschosse (mit neuer höherer Traufhöhe) unzulässig sind.</p>	<p>Die Nennung des § 9 (1) Nr. 1 BauGB wird zusätzlich aufgeführt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Satz „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“ ist eindeutig. Es werden nur Maximalwerte angegeben.</p> <p>Es ist städtebaulich nicht gewollt, dass die festgesetzten Maximalwerte durch Schornsteine oder Antennen überschritten werden. Die festgesetzten Höhen werden als ausreichend erachtet.</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 Wohngebietsind über dem obersten Vollgeschoss weitere Geschosse unzulässig.</p>



Gemeinde Rastede: Sammeländerung 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C

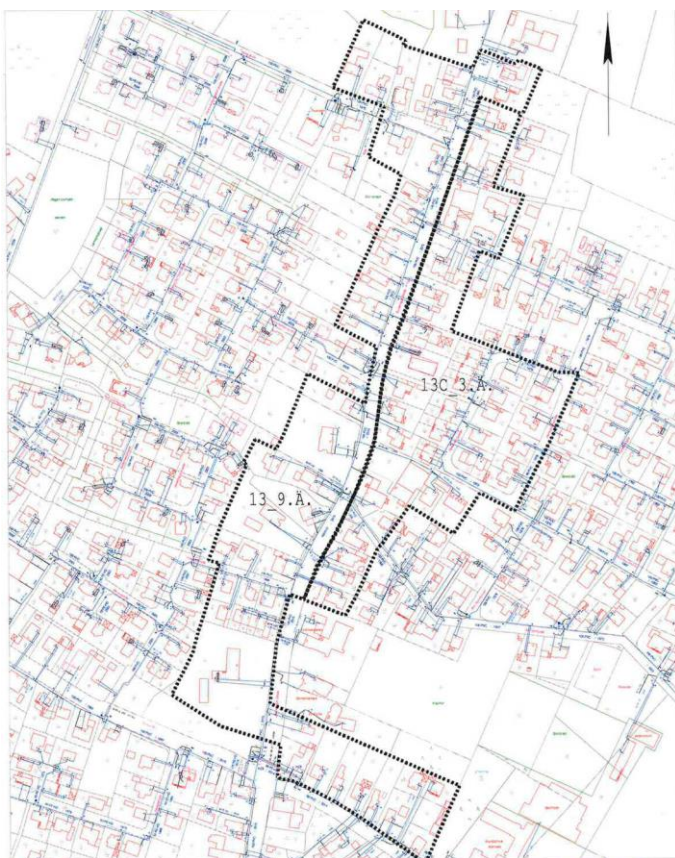


Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Gleiches gilt auch für die textlichen Festsetzungen Nr. 12 und 25.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 8 empfehle ich als Ausnahme zu formulieren. Es handelt sich dann um eine Ausnahme nach § 31 Absatz 1 BauGB, welche wie folgt formuliert werden 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 darauf beziehen, dass das Einvernehmen erteilt wird, sofern zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.</p> <p>Nach der textlichen Festsetzung Nr. 10 sind auch in einer Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Dieses würde pro Doppelhaus eine maximal zulässige Anzahl von vier Wohneinheiten bedeuten. Um Prüfung wird gebeten.</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 Sammeländerung um den § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO redaktionell ergänzt.</p> <p>s. vorstehend.</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> <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. Eine Änderung ist daher nicht beabsichtigt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Satz 3 empfehle ich ebenso wie die textliche Festsetzung Nr. 8 als Ausnahme zu formulieren und die Erfordernisse für eine Einvernehmenserteilung der Gemeinde in der Begründung darzustellen.</p> <p>Bei der textlichen Festsetzung Nr. 11 verweise ich nochmals auf die Darstellung der Bezugspunkte.</p> <p>Bei den weiteren Festsetzungen wiederholt sich das Obengenannte, so dass auf die Einzelheiten nicht weiter eingegangen wird.</p> <p>Beim Bebauungsplan Nr. 13 C Teilbereich 1 und 2 ist eine Traufhöhe von 4,00 m über Bezugsebene (gemeint ist wohl der Bezugspunkt) festgesetzt.</p> <p>Staffelgeschosse sind aufgrund der höheren Traufhöhe als 4,00 m bereits aus diesem Grunde gar nicht genehmigungsfähig. Die Festsetzung kann daher entfallen.</p> <p>Bei der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2 bitte ich darzustellen, welche Grundflächen gemeint sind.</p>	<p>Die o.g. Abwägung wird auch hier getroffen. Die Gemeinde Rastede hält es für sinnvoll, bereits auf Ebene des Bebauungsplanes in den textlichen Festsetzungen deutlich zu machen, unter welchen Bedingungen zusätzliche Wohnungen zulässig sind.</p> <p>Die o.g. Abwägung wird auch hier getroffen. Der Satz „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“ ist eindeutig.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzung bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Dies stellt eine Bezugsebene dar. Änderungen sind daher nicht erforderlich.</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.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Redaktionell ergänzt wird „Grundfläche der Dachfläche“.</p>
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>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>



Gemeinde Rastede: Sammeländerung 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	<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>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>Der nebenstehende Hinweis bezieht sich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem OOWV wird nach Abschluss des Verfahrens ein entsprechendes Exemplar übersandt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	 <p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p> <p>Maßstab 1: 3000 Druckdatum 09.10.2019</p> <p>© 2019 </p> <p>Unterschrift _____</p> <p> Hauptverwaltung Planausschnitt/Plan-Nr. 34584997B Wasser</p>	



Gemeinde Rastede: Sammeländerung 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C

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 Kreisstraße K 143 „Butjadinger Straße“ innerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt.</p> <p>Die o. g. Bauleitplanung dient der Umsetzung des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung.</p> <p>Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL), sind als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 143 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 Abt. Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 06.11.2019</p>	<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p>Aus den zur Innenverdichtung vorgesehenen Plangebietes 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>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 Niedersächsischen 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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der nebenstehende Hinweis ist in den Planunterlagen bereits enthalten.</p>



Gemeinde Rastede: Sammeländerung 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Nds. Landesamt für Denkmalpflege	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.	
Keine Anregungen und Bedenken hatten: 1. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen mit Schreiben vom 28.10.2019			



Gemeinde Rastede: Sammeländerung 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C

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