

## Gemeinde Rastede: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Kleibroker Straße West“

### Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur 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>Seitens des Landkreises Ammerland bestehen gegen die vorgenannte Planung keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen sind jedoch zu überarbeiten.</p> <p>§ 1 - Geltungsbereich:</p> <p>Abweichend von den im maßgeblichen Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 festgesetzten Arten der baulichen Nutzung werden hier neben den Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO auch die Reinen Wohngebiete nach § 3 BauNVO angeführt. Auf § 6 BauNVO (Mischgebiete) wird nicht Bezug genommen. § 3 BauNVO stellt jedoch die Rechtsgrundlage für ein Reines Wohngebiet dar, welches im Bebauungsplan nicht festgesetzt ist. Um Korrektur wird gebeten.</p> <p>§ 2 - Festsetzungen:</p> <p>Teilbereich 1:</p> <p>2. Zunächst kann die Rechtsgrundlage des § 20 BauNVO entfallen, da es sich um eine Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB handelt.</p> <p>Des Weiteren bitte ich, die Zahl 2 auszuschreiben. Gleiches gilt für die Festsetzung 6.</p> <p>4. Hier bitte ich, mit den Begriff "Bezugspunkt" aufzunehmen, so wie es § 18 Absatz 1 BauNVO auch vorsieht.</p> <p>Teilbereich 2:9. Auch hier bitte ich, den Begriff "Bezugspunkt" zu verwenden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Der § 3 wird in § 6 BauNVO redaktionell geändert.</p> <p>Der § 9 Abs. Nr. 1 BauGB wird zusätzlich ergänzt. Die Nennung des § 20 BauNVO dient der Klarstellung.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</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.</p> <p>s. vorstehend</p>



## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Kleibroker Straße West“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>10. 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 6,50 m (auch hier bitte zwei Stellen hinter dem Komma verwenden) Staffelgeschosse ausgeschlossen sind.</p> <p>Örtliche Bauvorschriften: Beim Teilbereich 2 bitte ich darzustellen, welche Grundflächen gemeint sind.</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> <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>Der Anregung wird nachgekommen. Redaktionell ergänzt wird „Grundfläche der Dachfläche“.</p>

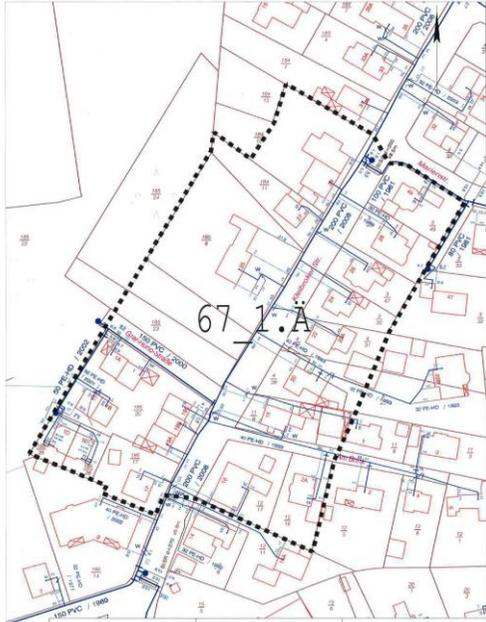
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Kleibroker Straße West“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Als Untere Bauaufsichtsbehörde bitte ich im Hinblick auf die örtliche Bauvorschrift § 4 Nr. 5 noch um Prüfung, ob die Ausnahme auch für andere Wohnraumerweiterungen, die keine Wintergärten sind und auch für überdachte Terrassen gilt.</p> <p>Ein Wintergarten wäre eine reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach. Hier bitte ich um Aufnahme einer entsprechenden Definition, da viele Entwurfsverfasser auch gemauerte und ohne Glasdach geplante Vorbauten als Wintergärten bezeichnen.</p>	<p>Die Ausnahme soll nicht für andere Wohnraumerweiterungen gelten. Sofern größere Anbauten geplant sind, sollen diese ebenfalls ein geneigtes Dach aufweisen. Überdachte Terrassen werden in der Aufzählung ergänzt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. In Klammern wird hinter dem Wort „Wintergarten“ ergänzt: reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach</p>
2	<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>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der nebenstehende Hinweis war bereits in den Planunterlagen enthalten.</p>

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Kleibroker Straße West“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake  04.11.2019</p>	<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>

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Kleibroker Straße West“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<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>

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Maßstab 1: 1000  
Druckdatum 09.10.2019

**OOVV**  
Hauptverwaltung  
Planausschreibungs-Nr.  
34594602A  
Westerstede

**LGLN**  
© 2019



## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Kleibroker Straße West“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 24.10.2019	<p>Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanung liegt an der Kreisstraße K 133 „Kleibroker 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) im Rahmen der technischen Verwaltung der Kreisstraßen, sind als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 133 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>
<p><b>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</b></p> <p>1. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen mit Schreiben vom 28.10.2019</p>			



Gemeinde Rastede  
Bebauungsplan Nr. 67 „Kleibroker Straße West“

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