



Gemeinde Rastede: Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Rastede-Ortskern“ und 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6g „Rastede-Anton-Günther-Straße“

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 20.12.2019	<p>Zunächst möchte ich darauf hinweisen, dass die Verfahrensleis-ten noch an die örtlichen Bauvorschriften anzupassen sind. Hier sind noch entsprechende Ergänzungen erforderlich.</p> <p>Mit den textlichen Festsetzungen 3, 7 und 12 wird die Gesamt-höhe der zulässigen Gebäude festgelegt. Ich bitte, hier die Formulierung der Planzeichenverordnung zu verwenden. Dort wird für die Höhe der baulichen Anlagen der Begriff der Firsthö-he (FH) genutzt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Begriff der Traufhöhe aus der Planzeichen-verordnung für die textliche Festsetzung Nr. 7 verwendet wurde. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 wird neben der Firsthö-he auch die Traufhöhe festgesetzt.</p> <p>Mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 werden oberhalb des zwei-ten Vollgeschosses Staffelgeschosse ausgeschlossen. Als Rechtsgrundlage ist § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO genannt. Nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Grün-den die Art und das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. § 16 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO führt aus, dass im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden kann durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit "2" bestimmt.</p> <p>Ich bitte um Überprüfung der Rechtsgrundlage, da nur die An-zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden kann. Die Festset-zungen zur Zahl der Vollgeschosse werden dabei durch Zah-lenangaben getroffen (vgl. Kommentierung Ernst/Zinkahn/Bielenberg zum BauGB, Rd.-Nr. 25 zu § 16 BauNVO).</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO kann die Höhe der baulichen Anlagen festge-setzt werden. Mit der getroffenen Festsetzung einer Gesamthöhe wird dies umge-setzt. Die Formulierung „Gesamthöhe“ ist eindeutig und wird nicht geändert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Hamburg hat Hinweise für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen her-ausgegeben. Zum Maß der baulichen Nutzung (Blatt 5) heißt es darin: Im Bebau-ungsplan 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 Grund-stücksfläche z.B. oberhalb des obersten tatsächlichen Vollgeschosses oder oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses (§ 23 i.V.m. § 16 Absatz 5 BauNVO).</p>



Sammeländerung: 6. Änd. des BP Nr. 60 „Rastede-Ortskern“ und 8. Änd. des BP Nr. 6g „Rastede-Anton-Günther-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 ist im Übrigen auch fraglich, wie ein Staffelgeschoss oberhalb des zweiten Vollgeschosses entstehen soll, da mit der örtlichen Bauvorschrift 7 auch Festlegungen zu Dachformen und Dachneigungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden und demzufolge ein Staffelgeschoss bei Einhaltung der Festsetzung zur Traufhöhe und der örtlichen Bauvorschriften nicht entstehen kann. Ich bitte um Überprüfung.</p> <p>Mit der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2 wird festgelegt, dass gemäß § 84 Absatz 1 Nr. 2 BauGB je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Die Begründung führt hierzu lediglich aus, dass mit der Festsetzung sichergestellt wird, dass auf den Privatgrundstücken ausreichend Parkraum zur Verfügung gestellt wird und der öffentliche Raum von Parksuchverkehren und parkenden Autos freigehalten wird.</p>	<p>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> <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>Die Gemeinde Rastede möchte im Teilbereich 2 des Plangebiets Staffelgeschosse ausschließen und dies auch textlich festsetzen, auch wenn über die Festsetzung der Trauf- und Gesamthöhen 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>Im gesamten Plangebiet sind Mehrfamilienhäuser zulässig. Die Erfahrungen in der Gemeinde Rastede in den letzten Jahren haben gezeigt, dass eine Kennziffer von 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nicht ausreichend ist, um ausreichend Parkraum auf den Privatgrundstücken vorzuhalten. Gerade im Ortskern sind häufig Parksuchverkehre festzustellen. Insofern geht die Festsetzung nicht über den tatsächlichen Bedarf hinaus. Die Begründung wird um diese Aussagen ergänzt.</p>



Sammeländerung: 6. Änd. des BP Nr. 60 „Rastede-Ortskern“ und 8. Änd. des BP Nr. 6g „Rastede-Anton-Günther-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Die örtliche Bauvorschrift darf keine über den Bedarf hinausgehende Zahl von Einstellplätzen festsetzen. Damit würde sie den Grundstückseigentümer den Übermaßverbot zuwider belasten. Sie darf allerdings über die festgelegten Richtzahlen hinausgehen, soweit sie festgestellt hat, dass diese im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift unter dem wirklichen Bedarf liegen (vgl. Kommentierung Große-Suchsdorf zur NBauO, Rd.-Nr. 16 zu § 84 NBauO). Ich bitte daher, die Begründung entsprechend ausführlicher zu gestalten.</p> <p>Auch empfehle ich zur besseren Übersichtlichkeit nicht mehrfach auf Ordnungswidrigkeiten zu verweisen, sondern dieses zusammenzufassen (vgl. örtliche Bauvorschriften 3 und 8).</p> <p>Allgemein bitte ich, die Begründung für den Erlass der örtlichen Bauvorschriften ausführlicher zu gestalten, da zum Teil lediglich eine Wiederholung der jeweiligen Bauvorschrift in der Begründung enthalten ist.</p> <p>In der Begründung wird unter Punkt Bebauungsplan (s. S. 16 ff.) ausgeführt, dass Bezug nehmend auf den Bebauungsplan Nr. 6 g der südwestliche Rand der Sammeländerung der südliche Rand des Bebauungsplanes Nr. 6 g von der Sammeländerung B betroffen ist und dort folgende Festsetzungen getroffen werden: maximal 2 Wohneinheiten; Gebäudelänge maximal 20 m. Diese Festsetzungen sind jedoch der Sammeländerung C der Gemeinde Rastede zu entnehmen. Die Sammeländerung B befasst sich mit der Grundflächenzahl nach § 19 Absatz 1 und § 19 Absatz 4 sowie der Festsetzung der Geschossflächenzahl. Um entsprechenden Abgleich und Korrektur wird gebeten.</p> <p>Als Untere Bauaufsichtsbehörde bitte ich bezüglich der textlichen Festsetzung Nr. 3 noch um Klarstellung, wie es sich mit Schornsteinen und ähnlichen technischen Aufbauten verhält, die über den First hinausragen. Gleiches gilt für die textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 12.</p> <p>Bei der örtlichen Bauvorschrift Nr. 7 wird empfohlen, Satz 1 wie folgt zu formulieren: Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur mit symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird lediglich an zwei Stellen auf die Ordnungswidrigkeit hingewiesen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Eine generelle Ausnahme von der Festsetzung der Gesamthöhe ist nicht vorgesehen.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen.</p>



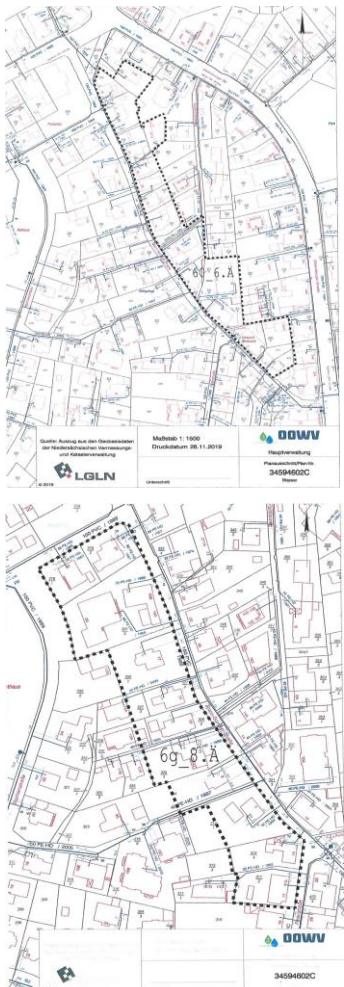
Sammeländerung: 6. Änd. des BP Nr. 60 „Rastede-Ortskern“ und 8. Änd. des BP Nr. 6g „Rastede-Anton-Günther-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Empfohlen wird weiter, grundsätzlich den Texten eine einheitliche Darstellung der Zahlen vorzunehmen. Insbesondere sollten für die Darstellung der Geschossigkeit keine römischen Zahlen verwendet werden.</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 g und der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 der Gemeinde Rastede aufgrund der vorgelegten Unterlagen grundsätzlich keine Bedenken, da die getroffenen Änderungen den Immissionsschutz nicht direkt betreffen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich das zu ändernde Plangebiet im Ortszentrum der Gemeinde Rastede befindet und die Bereiche östlich und westlich der Anton-Günther-Straße umfasst. Der östliche Planbereich grenzt nördlich wie auch südlich in einem Abstand von weniger als 30 m an die verkehrsreiche K 131 "Oldenburger Straße" an, die eine große Verkehrslärmquelle darstellt. Es wird um Prüfung gebeten, ob in diesem Bereich relevante Lärmpegelbereiche liegen, so dass hierfür ggf. Festsetzungen zum passiven Schallschutz eingefügt werden sollten.</p>	<p>Der Anregung wird nachgekommen.</p> <p>Anlass für die Sammeländerung war das in jüngster Zeit vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits. Im Zuge der Sammeländerung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen und örtliche Bauvorschriften unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Bei der Sammeländerung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Baurechte sind bereits auf der Grundlage der beiden Bebauungspläne und ihrer bisherigen Änderungen geschaffen worden. Derzeit wird kein Anlass für eine umfassende Neu- oder Überplanung des Geltungsbereichs gesehen.</p>
2	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 19.12.2019	<p>Wir haben die Änderung der oben genannten Bebauungspläne zur Kenntnis genommen. 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. 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. Bei der Sammeländerung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt wurde. In die Begründung wird ein Hinweis auf die Leitungen des OOWV aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich inhaltlich auf die Ausbauplanung.</p>

Sammeländerung: 6. Änd. des BP Nr. 60 „Rastede-Ortskern“ und 8. Änd. des BP Nr. 6g „Rastede-Anton-Günther-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundsatz) 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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechendes Exemplar wird nach Abschluss des Planverfahrens übersandt.</p>

Sammeländerung: 6. Änd. des BP Nr. 60 „Rastede-Ortskern“ und 8. Änd. des BP Nr. 6g „Rastede-Anton-Günther-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOVV		



Sammeländerung: 6. Änd. des BP Nr. 60 „Rastede-Ortskern“ und 8. Änd. des BP Nr. 6g „Rastede-Anton-Günther-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Nieders. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 19.12.2019	<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Aus den zur Innenentwicklung und Nachverdichtung vorgesehenen Plangebieten sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Unmittelbar südöstlich davon wurden allerdings in den Jahren 1936 und 1949 vorgeschichtliche archäologische Funde und Befunde entdeckt (Rastede, FStNr. 112).</p> <p>Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte auch unbedingt beachtet werden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4	EWE Netz GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 25.11.2019	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p>	



Sammeländerung: 6. Änd. des BP Nr. 60 „Rastede-Ortskern“ und 8. Änd. des BP Nr. 6g „Rastede-Anton-Günther-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Orhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04488-5233293.</p>	
Keine Anregungen und Bedenken hatten:			



Gemeinde Rastede
Bebauungsplan Nr. 60 „Rastede-Ortskern“ und Bauungsplan Nr. 6g „Rastede-Anton-Günther-Straße“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	