

# GEMEINDE RASTEDE Landkreis Ammerland

---

## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Schulstraße 80“

gem. § 13a BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstiger Trä-  
ger öffentlicher Belange  
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit  
(§ 3 (2) BauGB)

## **ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

24.02.2021



## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgender Stelle wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Oldenburg  
Postfach 24 43  
26014 Oldenburg

## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgender Stelle wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landkreis Ammerland  
Ammerlandallee 12  
26655 Westerstede
  
2. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege  
Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg  
Ofener Straße 15  
26121 Oldenburg
  
3. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen  
Am Wall 165  
28195 Bremen
  
4. OOWV  
Georgstraße 4  
26919 Brake
  
5. EWE NETZ GmbH  
Neue Straße 23  
26316 Varel

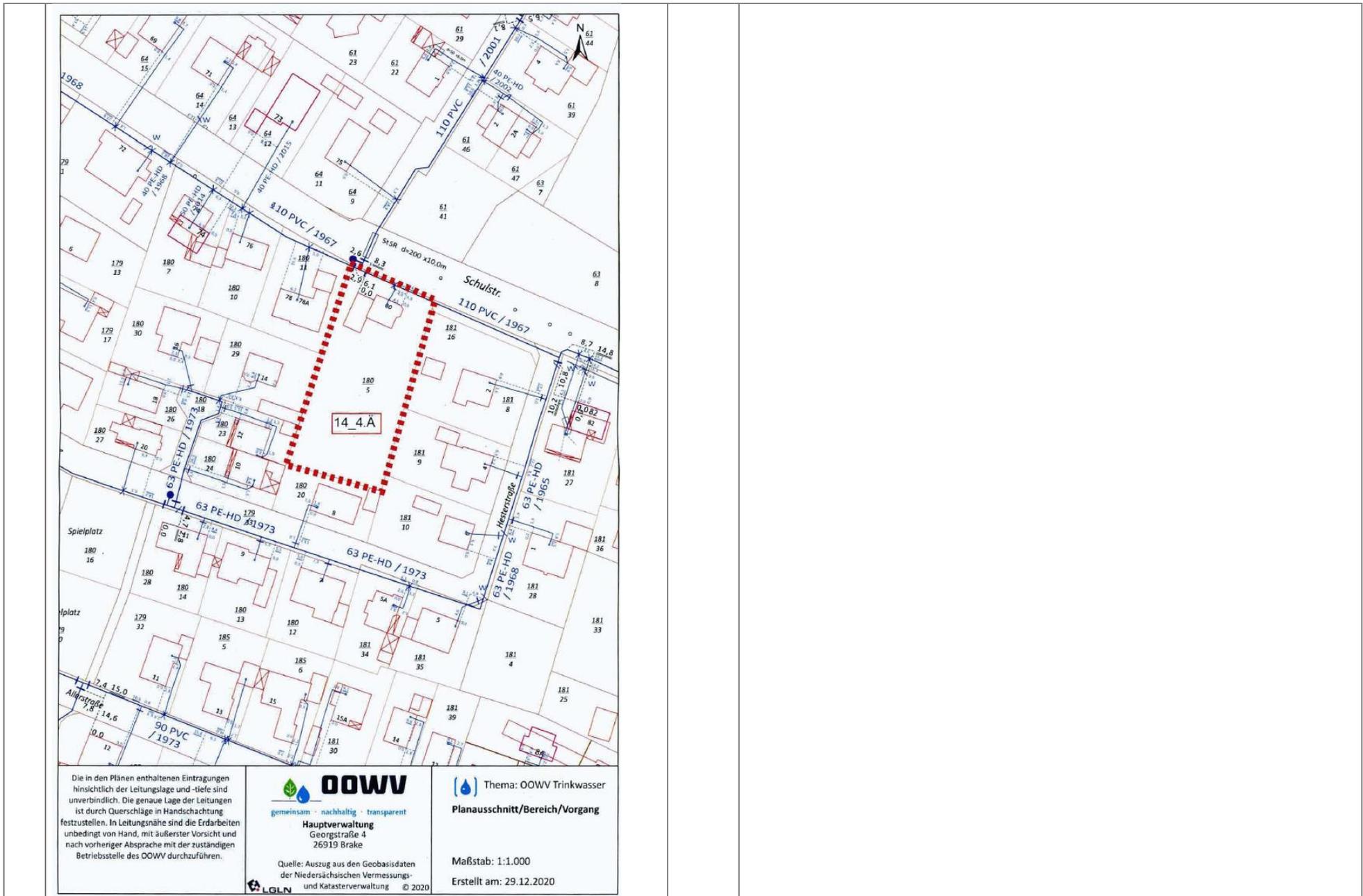
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</b></p>	
<p>ich nehme Bezug auf das dortige Schreiben vom 18.12.2020 und teile zu vorgenanntem Bebauungsplanentwurf folgendes mit:</p> <p>Da dieser Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften über Gestaltung enthält, bitte ich, auf der Planzeichnung und der Begründung auch hierauf entsprechend hinzuweisen.</p> <p>Gleiches gilt für die Verfahrensvermerke. Auch hier fehlt der Hinweis auf die entsprechenden örtlichen Bauvorschriften.</p> <p>Im WA 1 soll eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt werden, wobei mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 Höhenbezugspunkte festgesetzt werden und mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 Staffelgeschosse oberhalb des maximal zulässigen zweiten Vollgeschosses als unzulässig erklärt werden.</p> <p>Die Kommentierung Fickert-Fieseler führt in § 20 Rd.-Nr. 14 aus, dass ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss als gestaffeltes Geschoss oder Staffelgeschoss bezeichnet wird. Vor den zurückgesetzten Außenwänden liegen in der Regel begehbare Freisitze (Dachterrassen, Sölter), die den Wohnwert der Staffelgeschosse erhöhen. Gleichzeitig wird durch den Geschossversatz der Lichteinfallwinkel für gegenüber liegende Gebäude verbessert.</p> <p>Da eine Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt ist und Staffelgeschosse oberhalb des maximal zulässigen zweiten Vollgeschosses nicht zulässig sind, ergibt sich daraus die Frage, wie baulich ein Staffelgeschoss bei Einhaltung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Errichtung kommen kann.</p> <p>Ich bitte daher, die textliche Festsetzung Nr. 3 noch einmal zu überprüfen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die Unterlagen entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Unterlagen entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Ausschluss des Staffelgeschoss wird zur Klarstellung beibehalten. Die Möglichkeit der Errichtung eines Staffelgeschosses durch Gauben ist nicht auszuschließen.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 3 wird beibehalten. Es wird die Ermächtigungsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO redaktionell ergänzt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Als Untere Bauaufsichtsbehörde bitte ich um Darstellung, wie die Grundstücke erschlossen werden sollen.</p> <p>Auch sind die Grundstücke als allgemeine Wohngebiete festgesetzt, so dass hier gemäß § 62 NBauO Wohngebäude der Gebäudeklassen 1, 2 und 3 keiner Baugenehmigung bedürfen. Ich weise darauf hin, dass die Berechnung der Schallwerte in diesem Fall nicht geprüft wird.</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Rastede aufgrund der vorgelegten Unterlagen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Folgende Anmerkungen ergehen hierzu bzw. folgende Korrekturen sind durchzuführen: Planzeichnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Darstellung des Lärmpegelbereichs V ist irreführend, da diese sich außerhalb der Flächen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen befindet und nicht auf den überbaubaren Bereich zeigt.</li> <li>• In der textlichen Festsetzung Nr. 6 werden resultierende Schalldämmmaße aufgeführt. Das muss nach der aktuellen Fassung der DIN 4109-1: 2018 - 01 jedoch gesamtbewertetes Schalldämmmaß heißen. Die Bezeichnung r'g,res sind durch R'g,ges zu ersetzen. Die Formulierungen sind anzupassen.</li> <li>• Die Beikarten beziehen sich auf die Erdgeschosshöhe. Die Lärmbelastung steigt mit der Höhe an bzw. reicht weiter ins Plangebiet hinein. Um die Mindestanforderungen erfüllen zu können, sind daher die Beikarten durch die Rasterlärmkarten für die relative Höhe von 7,60 m (Abbildung 3 und 4 des Gutachtens) auszutauschen.</li> </ul>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der vorliegende Bebauungsplan beregelt ein Grundstück im Eigentum eines Eigentümers. Das Grundstück ist durch die Schulstraße erschlossen. Die Erschließungssituation auf dem Grundstück hat der Eigentümer z.B. durch die Anlage eines privaten Erschließungsweges zu regeln, eine Regelung im Bebauungsplan ist nicht notwendig, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Darstellung wird in der Planzeichnung entsprechend angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Bezeichnung r'g,res wird durch r'g,ges ersetzt und die Formulierungen angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Nach herrschender Meinung ist es auf Ebene des Bebauungsplanes ausreichend die höchsten Lärmbelastungen zu ermitteln und entsprechend festzusetzen. Zukünftig beziehen sich daher die Festsetzungen (sowohl der Lärmpegelbereiche als auch der Beurteilungspegel Tag und Nacht) auf die Rasterberechnungen für das 2. OG. Eine zweigeschossige Bauweise ist nur im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) zulässig. Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Die Pegelverläufe zwischen dem 1. OG und 2. OG unterscheiden sich nur um bis zu etwa 5 m. Das bedeutet, dass</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Schallimmissionsprognose:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In Kapitel 5 wird beschrieben, dass nach Stand der Prognoseerstellung die DIN 4109:2016-07 als technische Baubestimmung eingeführt ist. Mit der Bekanntmachung im Niedersächsischen Ministerialblatt 5324 vom 10.08.2020 ist unter Abschnitt A 5.2 die DIN 4109-1 2018-01 als technische Baubestimmung eingeführt worden und ist damit zu beachten.</li> <li>Die Unterschiede der beiden Ausgaben sind mit den Anmerkungen zur textlichen Festsetzung Nr. 6 bereits berücksichtigt. Eine Anpassung des Gutachtens ist nicht erforderlich.</li> </ul> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Anmerkungen zur textlichen Festsetzung Nr. 6 zur Planzeichnung sind auch in Kapitel 5.6 zu beachten.</li> </ul>	<p>durch den Bezug der Festsetzungen auf das 2. OG nur ein kleiner Teilbereich des WA 1 in einem höheren Pegelbereich liegt, als bei einem Bezug auf das 1. OG. Es ist davon auszugehen, dass die Bauherren in der Regel einheitliche Fenster und Schalldämmvorrichtungen für ihr Gebäude wählen, sodass dieser Unterschied in der Baupraxis nicht zum Tragen kommt. Die konkrete Berechnung der Schalldämmwerte für Einzelvorhaben kann dennoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Die Gemeinde hat durch den Bezug der Festsetzungen auf die höchsten Lärmbelastungen einen ausreichenden Schutz aller Stockwerke sichergestellt und den Belangen des Immissionsschutzes somit abschließend Rechnung getragen.</p> <p>Die nebenstehenden Anregungen werden berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wurde entsprechend der Änderungen in der Planzeichnung angepasst.</p>
<p><b>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg</b></p>	
<p>seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.	
<b>Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen</b> <b>Am Wall 165</b> <b>28195 Bremen</b>	
<p>wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>Wir würden es begrüßen, wenn Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung aufgenommen werden.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle "Wahnbek, Schulstraße", die von den Linien 323,340, 345, 347, 349 und N31 bedient wird. Die Linie 323 und 340 bieten regelmäßige Fahrten in Richtung Oldenburg an, die Linie 340 verkehrt auch noch in Richtung Rastede und Jaderberg bzw. Wiefelstede. Die Fahrten der Linien 345,347 und 349 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.</p> <p>Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die unten nachfolgenden Ausführungen werden in der Begründung unter Kapitel 7.0 Verkehrliche und technische Infrastruktur ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>OOWV</b> <b>Georgstraße 4</b> <b>26919 Brake</b>	
<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</p>	Die nebenstehenden Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>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>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. 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. Umllegungsarbeiten 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 / 845212 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>Für Hausanschlüsse werden keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Bitte wird gefolgt.</p>



Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>EWE NETZ GmbH</b>  <b>Neue Straße 23</b>  <b>26316 Varel</b></p>	
<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 gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>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> <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</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>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/Vorhabens 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: <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach <a href="mailto:info@ewe-netz.de">info@ewe-netz.de</a>.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032334.</p>	

**Von Bürgern wurden keine Stellungnahmen in der Beteiligung vorgebracht.**