

# GEMEINDE RASTEDE

## Landkreis Ammerland

---

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hahn-Lehmden (Meenheitsweg/ Wilhelmshavener Straße/ Nethener Weg“

mit örtlichen Bauvorschriften

(erneute)

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger  
öffentlicher Belange  
(§ 4 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB)

und

(erneute)

Beteiligung der Öffentlichkeit  
(§ 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB)

## **ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

10.09.2021

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Oldenburg  
Postfach 2443  
26014 Oldenburg

## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landkreis Ammerland  
Ammerlandallee 12  
26655 Westerstede
2. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen  
Am Wall 165-167  
28195 Bremen
3. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege  
Abteilung Archäologie, Stützpunkt Oldenburg  
Ofener Straße 15  
26121 Oldenburg
4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband  
Georgstraße 4  
26919 Brake
5. EWE Netz GmbH  
Neue Straße 23  
26316 Varel

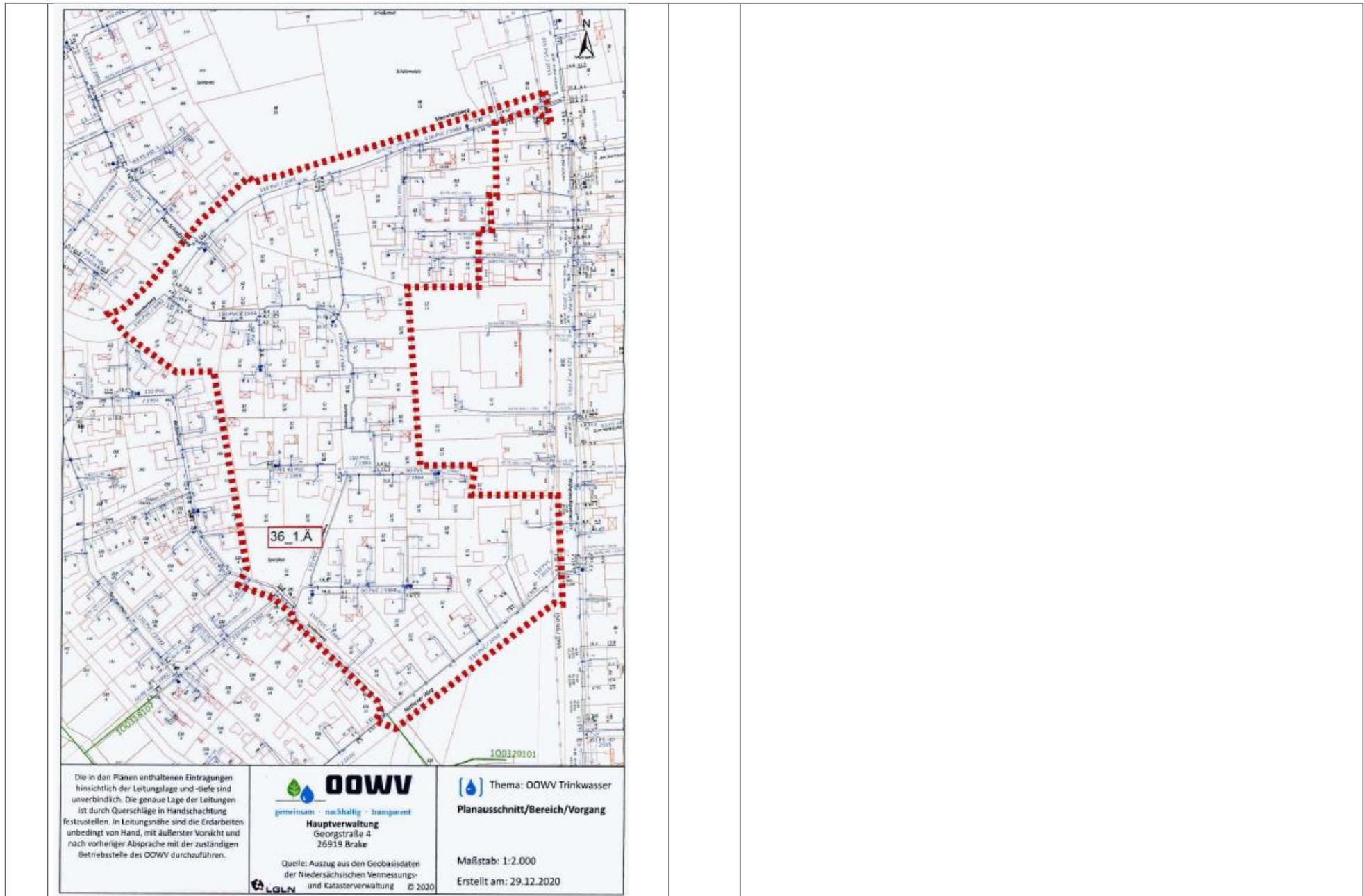
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</b></p>	
<p><i>Stellungnahme im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB) und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB) vom 02.06.2021:</i></p> <p>Auf die vom Landkreis Ammerland zu diesem Bauleitplanverfahren bereits abgegebene Stellungnahme wird - mit Ausnahme des nunmehr berücksichtigten Hinweises auf einen formalrechtlichen Fehler in der Darstellung des Geltungsbereiches - verwiesen.</p> <p><i>Stellungnahme im Rahmen der ersten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) vom 01.02.2021:</i></p> <p>zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 mit örtlichen Bauvorschriften nehme ich Bezug auf das dortige Schreiben vom 18.10.2020.</p> <p>Beigefügt war auch der Auszug aus der Nordwest-Zeitung vom 23.12.2020, Wie aus den vorgelegten Unterlagen ersichtlich ist, sind die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung und die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften unterschiedlich.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften sollen über den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hinausgehen.</p> <p>Eine entsprechende Darstellung ist jedoch aus der Bekanntmachung vom 23.12.2020 nicht zu entnehmen.</p> <p>Demzufolge nehmen die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der Wilhelmshavener Straße, die nach den Unterlagen ebenfalls beinhaltet sein sollen, nicht an der Auslegung teil. Daher können die örtlichen Bauvorschriften hierfür auch keine Gültigkeit entfalten. Die Wiederholung des Verfahrens wird daher empfohlen.</p> <p>Mit § 3 - Maß der baulichen Nutzung soll die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen mit Höhenbezugspunkten festgesetzt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der Stellungnahme vom 01.02.2020 erfolgt untenstehend.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt. Es erfolgte eine erneute Beteiligung gem. § 4 (2) und § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB unter Berücksichtigung des korrekten Geltungsbereiches.</p> <p>Die Wiederholung der Auslegung ist erfolgt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die planerischen Festsetzungen entsprechen den Zielen des Innenentwicklungskonzeptes der Gemeinde Rastede.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Beabsichtigt ist die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen, wobei Staffelgeschosse im WA 2 und im Mischgebiet grundsätzlich nicht zugelassen sein sollen. Nach den Festsetzungen sind diese Staffelgeschosse also im WA 1 zulässig, bei einer Traufhöhe von 4,50 m aber wohl planerisch kaum zu verwirklichen.</p> <p>Die für den Ausschluss von Staffelgeschossen genannten Paragraphen stellen keine Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Staffelgeschossen dar. Es handelt sich hierbei um eine örtliche Bauvorschrift. § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB stellt die Rechtsgrundlage für die Art und das Maß der baulichen Nutzung dar. § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO führt aus, dass das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgen kann. Staffelgeschosse sind damit nicht auszuschließen.</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird ausgeführt, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen und durch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung im Zuge einer Nachverdichtung die Belange des Immissionsschutzes nicht berührt werden.</p> <p>Dennoch sollte folgendes bei der Abwägung berücksichtigt werden: Aufgrund des Alters des Bebauungsplanes Nr. 36 aus dem Jahr 1981 sind keine Festsetzungen bezüglich des Schallimmissionsschutzes, insbesondere der angrenzenden Landesstraße L 825 – Wilhelmshavener Straße, vorhanden. Hier grenzt das Mischgebiet direkt an die Landesstraße an. Es wird auf das im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 erstellte Schallgutachten verwiesen, in dem Überschreitungen der Orientie-</p>	<p>In den Hinweisen der Stadt Hamburg für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen zum Maß der baulichen Nutzung (Blatt 5) heißt es: 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). Nach der Kommentierung von Ernst/Zinkahn/ Bielenberg zu § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB Rdnr. 249 – 253 können <i>„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...“</i> Es ist daher grundsätzlich möglich ein Staffelgeschoss, dass heißt, ein weiteres Geschoss über dem obersten Vollgeschoss auszuschließen. In der Satzung wird § 3 (1) redaktionell entsprechend angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Wie bereits in der Stellungnahme erwähnt, werden im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 nur Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Anzahl zulässiger Wohneinheiten geändert. Eine Änderung der Baugrenzen sowie der festgesetzten Arten der baulichen Nutzung erfolgt nicht. Aus Sicht der Gemeinde Rastede ergibt sich damit keine Notwendigkeit zur Aufnahme von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanänderung. Die Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>rungswerte der DIN 18005-1 aufgezeigt worden sind. Aufgrund dessen wurden umfangreiche textliche Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz auch in Bezug auf den Straßenverkehrslärm der L 825 - Wilhelmshavener Straße in den Bebauungsplan Nr. 106 aufgenommen. Da der Bebauungsplan Nr. 106 auf der anderen Straßenseite der L 825 gelegen ist, empfiehlt es sich, ähnliche Angaben zum 'passiven Schallschutz für den Änderungsbereich aufzunehmen, um damit eine Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu ermöglichen.</p>	<p>bei der baulichen Änderung von Bestandsgebäuden oder Neubauten ist im Rahmen der Baugenehmigung sicherzustellen.</p>
<p><b>Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen</b>  <b>Am Wall 165-167</b>  <b>28195 Bremen</b></p>	
<p><i>Stellungnahme im Rahmen der ersten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) vom 05.01.2021:</i></p> <p>wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>Wir begrüßen es, dass Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung enthalten sind, möchten Sie jedoch bitten, diese zu ergänzen:</p> <p>Begründung 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16: Auch die Linie 343 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.</p> <p>Begründung 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36: Auch die Linie 341 ist 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 und die Begründung entsprechend angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie, Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg</b></p>	
<p><i>Stellungnahme im Rahmen der ersten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) vom 27.01.2021:</i></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. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt.</p>
<p><b>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</b></p>	
<p><i>Stellungnahme im Rahmen der ersten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) vom 26.01.2021:</i></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. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden bei notwendigen Bau- oder Sanierungsarbeiten berücksichtigt.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>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>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 / 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>Bis auf die Hausanschlüsse liegen die vorhandenen Leitungen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen, sodass die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Hinweis wird bei notwendigen Bau- oder Sanierungsarbeiten berücksichtigt.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>Der Bitte wird gefolgt.</p>





<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>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/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>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

## **Anregungen von Bürgern**

**von keinem Bürger wurden Stellungnahmen vorgebracht.**