



## Gemeinde Rastede

### 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 D „Rastede I“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

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<br>Schreiben vom ...                                | Stellungnahme   | <i>Planungsrechtliche Vorgaben<br/>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>  |
|-----|---|---|--|
| 1   | Landkreis Ammerland<br>Ammerlandallee 12<br>26655 Westerstede<br><br>05.08.2022 | <p>Der Landkreis Ammerland nimmt zu obengenannter Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p> <p>Der Begründung zufolge handelt es sich bei der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 D um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und der Nachverdichtung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Rastede und ist bereits baulich genutzt. Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung angepasst.</p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen aufgrund der vorgelegten Unterlagen Bedenken.</p> <p>In der Begründung werden keine Aussagen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgeführt. Es wird empfohlen, dieses zu ergänzen.</p> <p>Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1971 mit seinen Änderungen enthält keine Festsetzungen zum passiven Schallschutz.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung enthält aus den folgenden Gründen keine Ausführungen zum Immissionsschutz: Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist weitgehend realisiert. Für das Plangebiet liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6D vor. Anlass für diese 10. Änderung ist das vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits.</p> <p>Im Zuge dieser 10. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert und örtliche Bauvorschriften erlassen. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6D gelten fort. Bei der 10. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist.</p> |

10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 D „Rastede I“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

| Nr. | Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ... | Stellungnahme   | Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung   |
|-----|---|---|--|
|     | <p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</p>        | <p><b>Straßenverkehrslärm:</b></p> <p>Südlich des Plangebietes verläuft die Mühlenstraße. Aus der Verkehrsuntersuchung 2019 für die Gemeinde Rastede wurde ein DV von 2.900 Kfz./24 Stunden abgeleitet. Da dort lediglich die Spitzenzeiten an den Knotenpunkten gezählt worden sind, fehlt in der Betrachtung der Nachtzeitraum. Auch sind die Verkehre aus dem Baugebiet "Im Göhlen" nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Baugrenze befindet sich ca. 9 m von der Straßenmitte entfernt. Nach den Diagrammen Im Anhang zum Entwurf der DIN 18005-1:2022-02 sind die Beurteilungspegel von ca. 62,5 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts zu erwarten. Damit werden die hier geltenden Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten. Es würde sich überschlägig ein maßgeblicher Außenlärmpegel von ca. 67,5 dB(A) ergeben, welches dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen ist. Daher wird empfohlen, die Verkehrslärmsituation untersuchen zu lassen.</p> <p>Mindestens sollte jedoch ein Hinweis aufgenommen werden, dass im Zulassungsverfahren die Einhaltung des passiven Schallschutzes durch die Bauherren für das jeweilige Grundstück nachzuweisen ist.</p> <p>Da die nächtlichen Beurteilungspegel oberhalb von 45 dB(A) liegen, welcher zur Sicherstellung eines gesunden Nachtschlafes bei teilgeöffneten Fenstern als ausreichend angesehen wird, sollten Schlafräume abgewandt oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen ausgestattet werden.</p> <p>Außenwohnbereiche sollten im Schallschatten der Gebäude angelegt werden oder sind durch entsprechende Maßnahmen so weit zu schützen, dass der Orientierungswert eingehalten werden kann.</p> <p>Ich bitte, die Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan hinsichtlich ihrer Gültigkeit zu überprüfen.</p> | <p>Für das Plangebiet sind die Empfehlungen für die blaue Zone des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung in Ansatz gebracht. Entsprechend sind hier zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m zulässig. Staffelgeschosse werden im Zuge dieser 10. Änderung oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen. Zusätzliche Möglichkeiten für eine Nachverdichtung ergeben sich durch Anbauten, Aufstockungen oder Abriss bestehender Gebäude sowie zum Teil auf den rückwärtigen Grundstücken.</p> <p>Insgesamt werden im Rahmen dieser 10. Änderung keine grundsätzlich neuen Baumöglichkeiten etwa durch zusätzliche Baufelder geschaffen. Dies gilt insbesondere für die Bauzeile entlang der Mühlenstraße. Es ergeben sich durch die 10. Änderung keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Immissionsschutz oder neue Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes durch eine Änderung der Art der zulässigen Nutzung.</p> <p>Die Gemeinde Rastede sieht derzeit – insbesondere aufgrund der weitgehend bereits erfolgten Bebauung des Plangebietes - keinen Anlass, den Bebauungsplan umfassender zu ändern und auch das „Immissionsschutzthema“ erneut aufzugreifen. Sollte sich zukünftig ein Handlungsbedarf ergeben, wird die Gemeinde Rastede entsprechend reagieren.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Ein entsprechender Passus wird in die Hinweise aufgenommen.</p> <p>Das Plangebiet erstreckt sich nicht nur entlang der Mühlenstraße, sondern auch auf Flächen an der Friedrichstraße und auf rückwärtige Flächen am Töpferweg und am Schmalenweg. Welche nächtlichen Beurteilungspegel hier vorliegen ist nicht bekannt. Es wird daher folgender Hinweis in den Planunterlagen ergänzt: In Bereichen, in denen der nächtliche Beurteilungspegel oberhalb von 45 dB(A) liegt, welcher zur Sicherstellung eines gesunden Nachtschlafes bei teilgeöffneten Fenstern als ausreichend angesehen wird, sollten Schlafräume abgewandt oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen ausgestattet werden.</p> <p>Es wird folgender Hinweis ebenfalls in den Planunterlagen ergänzt: Außenwohnbereiche sollten im Schallschatten der Gebäude angelegt werden oder sind durch entsprechende Maßnahmen so weit zu schützen, dass die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten werden können.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen werden an die zwischenzeitlich erfolgten Gesetzesnovellierungen angepasst.</p> |

10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 D „Rastede I“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

| Nr. | Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...  | Stellungnahme  | Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung  |
|-----|--|--|---|
|     | Fortsetzung Landkreis Ammerland  | <p>Meine Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass für die zusätzlich zum Bestand versiegelten Flächen im baurechtlichen Zulassungsverfahren eine Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Baugrundstück wasserwirtschaftlich nachzuweisen ist. Sollten sich hieraus wasserwirtschaftliche Forderungen zur Rückhaltung ergeben, sind diese in den entsprechenden baurechtlichen Zulassungsverfahren festzuschreiben.</p> <p>Grundsätzlich sind Neubauten oder Ersatzbauten im Zuge der Innenverdichtung so zu planen, dass die Geländehöhen zu benachbarten Grundstücken so hergestellt werden, dass durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser diese nicht negativ beeinträchtigt werden.</p> <p>Ich empfehle, die Punkte Immissionsschutz und Versiegelung/Rückhaltung als nachrichtlichen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>                                   | <p>Der Hinweis wird in den Planunterlagen ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird in den Planunterlagen ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen – siehe Vorstehendes</p>   |
| 2   | <p>Nds. Landesamt für Denkmalpflege<br/>Abt. Archäologie<br/>Ofener Straße 15<br/>26121 Oldenburg<br/>26.07.2022</p> | <p>Seitens der <b>Archäologischen Denkmalpflege</b> werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:</p> <p>Aus dem zur Innenentwicklung vorgesehenen Plangebiet wurden bereits 1928 und 1955 bei Bautätigkeiten zwei vorgeschichtliche Siedlungsplätze aus dem 1.-2. Jh. n. Chr. entdeckt (Rastede, FStNr. 119, 120). In der unmittelbaren Umgebung des Areals befinden sich weitere Fundplätze unterschiedlicher Zeitstellungen.</p> <p>Mit weiteren, bisher unbekanntem archäologischen Funden und Befunden muss im Plangebiet gerechnet werden. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetzes geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.</p> <p>Wie bitten daher um die Beteiligung bei zukünftigen Bauvorhaben.</p> | <p>Die nebenstehenden Ausführungen werden in einem Kapitel 3.5 „Belange der archäologischen Denkmalpflege“ ergänzt.</p> <p>Die Hinweise in den Planunterlagen werden um das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Genehmigung ergänzt.</p> |



## 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 D „Rastede I“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

| Nr. | Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...                               | Stellungnahme   | Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung  |
|-----|---|---|---|
| 3   | LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover 25.07.2022 | <p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p><b>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</b></p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:</p> <p><a href="http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html">http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</a></p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage):</p> | <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist überwiegend realisiert. Auf Ebene dieser Bebauungsplanänderung wird daher kein Erfordernis für eine Luftbildauswertung erkannt. In die Planunterlagen wird der Hinweis ergänzt, dass keine Auswertung der alliierten Flugbilder in Hinblick auf Abwurfkampfmittel stattgefunden hat und daher der allgemeine Verdacht auf Abwurfkampfmittel besteht.</p> |

10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 D „Rastede I“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

| Nr. | Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ... | Stellungnahme  | Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung |
|-----|---|--|--|
|     | <p>Fortsetzung LGLN</p>                       | <p><u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u></p> <p><u>Fläche A</u></p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p>Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.</p> <p>Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p>Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p>Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p> <p><b>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</b></p>  |  |

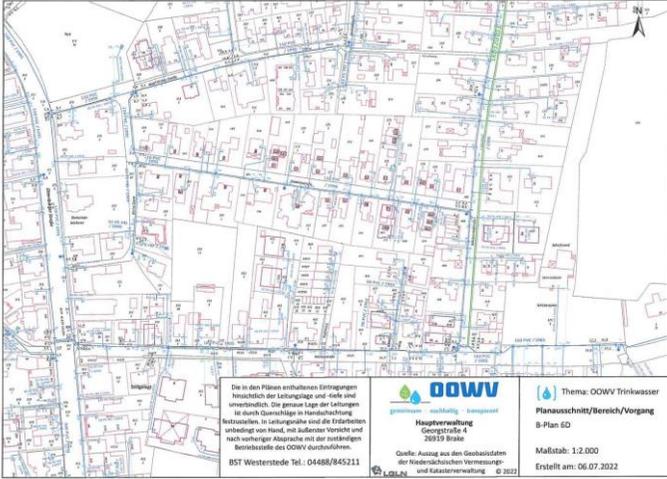
10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 D „Rastede I“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

| Nr. | Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...                   | Stellungnahme   | Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung   |
|-----|---|---|--|
| 4   | <p>OOWV<br/>Georgstraße 4<br/>26919 Brake</p> <p>21.07.2022</p> | <p>Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV.</p> <p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. 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><b>Versorgungssicherheit</b></p> <p>Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde Rastede durchgeführt werden.</p> <p>Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p> <p><u>Versorgungsdruck</u></p> <p>Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes reicht im Regelfall jederzeit aus, um eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen (EG+IOG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen.</p> <p>In Teilbereichen mit in denen zusätzlich zu den zwei Vollgeschossen ein Staffelgeschoss gebaut werden darf, reicht der Versorgungsdruck unter Umständen nicht immer für die druckgerechte Versorgung des Staffelgeschosses aus.</p> | <p>Die Versorgungsleitungen des OOWV befinden sich gemäß beigefügten Lageplan innerhalb der Verkehrsflächen oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Bei der 10. Änderung handelt es sich zudem um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Staffelgeschoss oberhalb des zweiten Vollgeschosses ist nicht zulässig.</p> |

10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 D „Rastede I“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

| Nr. | Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ... | Stellungnahme  | Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung   |
|-----|---|--|--|
|     | Fortsetzung OOWV                              | <p>Außerdem verringert die zusätzliche Abnahme die ohnehin teilweise schon knappen Versorgungsdrücke im Umfeld des Plan- gebiets innerhalb in der Gemeinde Rastede. Wegen der teilweise knappen Versorgungsdrücke in Rastede sind umfangreiche Ver- stärkungen im Versorgungsnetz vorgesehen.</p> <p><u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde Rastede obliegenden Brand- schutz (Grundschatz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht ver- traglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur voll- ständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserver- sorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz be- steht für den OOWV nicht.</p> <p>Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Lösch- wasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Es ist davon auszugehen, dass je nach Lage des Hydranten 48 m<sup>3</sup>/h bis 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser aus der Trink- wasserversorgung für den Grundschatz des Plangebietes bei Einzelentnahme aus einem Hydranten bereitgestellt werden kön- nen.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Leitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke end- gültig gepflastert werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ableh- nen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausfüh- rung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umliegarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 845211, vor Ort an.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet ist realisiert. Die Löschwasserversorgung ist im Bestand sicherge- stellt.</p> <p>Das Plangebiet ist realisiert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 D „Rastede I“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

| Nr. | Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...  | Stellungnahme   | Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung   |
|-----|--|---|--|
|     | Fortsetzung OOWV   | <p>Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: <a href="mailto:stuehnahmen-toeb@oowv.de">stuehnahmen-toeb@oowv.de</a> zu senden.</p>  <p>Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leistungsstufe und -tiefe sind verbindlich. Die genaue Lage der Leistungen ist durch Georeferenz in Handabrechnung festzustellen. In Leistungspläne sind die Veränderungen unbedingt von Hand, mit äußerster Vorsicht und nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle des OOWV durchzuführen.<br/>BST Westerstede Tel.: 04488/845211</p> <p><b>OOWV</b><br/>gesamtwasser · nachhaltig · energieeffizient<br/>Hauptverwaltung<br/>Georgstraße 4<br/>29153 Rastede<br/>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung · © 2022</p> <p>Thema: OOWV Trinkwasser<br/>Planausschnitt/Bereich/Vorgang<br/>S-Plan 6D<br/>Maßstab: 1:2.000<br/>Erstellt am: 06.07.2022</p> |  |
| 5   | Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie<br>Stilleweg 2<br>30655 Hannover<br><br>14.07.2022 | <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><b>Hinweise</b></p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p>  | Das Plangebiet ist realisiert. Die Baugrundverhältnisse sind im Zuge einzelner Baumaßnahmen zu erkunden. |

10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 D „Rastede I“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

| Nr. | Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...                            | Stellungnahme   | Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung   |
|-----|--|---|--|
|     | Fortsetzung LBEG   | <p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an <a href="mailto:markscheiderei@lbea.niedersachsen.de">markscheiderei@lbea.niedersachsen.de</a>.</p> <p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaurechtigkeiten finden Sie unter <a href="http://www.lbea.niedersachsen.de/Berabau/Berabauberechtigungen/Alte_Rechte">www.lbea.niedersachsen.de/Berabau/Berabauberechtigungen/Alte Rechte</a>.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p> | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist realisiert.  |
| 6   | EWE Netz GmbH<br>Cloppenburger Str. 302<br>26133 Oldenburg<br>11.07.2022 | <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>Für das Plangebiet liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6D vor. Bei der 10. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Eine Leitungsabfrage über die genannte Internetseite erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf die Umsetzungsebene.</p> |

10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 D „Rastede I“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

| Nr. | Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ... | Stellungnahme  | Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung  |
|-----|---|--|---|
|     | <p>Fortsetzung<br/>EWE Netz GmbH</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 für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der 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 daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> | <p>Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf die Umsetzungsebene.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits realisiert.</p> |

10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 D „Rastede I“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

| Nr. | Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ... | Stellungnahme  | Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung |
|-----|---|--|--|
|     | Fortsetzung EWE Netz GmbH                     | <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/eeschaefskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/eeschaefskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a></p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-2308.</p> | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.            |

**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 09.08.2022
2. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH mit Schreiben vom 02.08.2022
3. Landkreis Wesermarsch mit Schreiben vom 03.08.2022
4. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 02.08.2022
5. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg mit Schreiben vom 26.07.2022
6. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Luftfahrtbehörde – mit Schreiben vom 21.07.2022
7. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg mit Schreiben vom 15.07.2022
8. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord – mit Schreiben vom 18.07.2022
9. TenneT TSO GmbH mit Schreiben vom 13.07.2022
10. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 12.07.2022
11. Gemeinde Ovelgönne mit Schreiben vom 11.07.2022
12. Die Autobahn GmbH des Bundes mit Schreiben vom 07.07.2022
13. Avacon Netz GmbH mit Schreiben vom 06.07.2022
14. Gastransport Nord GmbH mit Schreiben vom 06.07.2022
15. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 07.07.2022

10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 D „Rastede I“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

| Nr. | Private Einwender/in Schreiben vom ... | Stellungnahme   | Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung  |
|-----|--|---|---|
| 1   | <p>Bürger 1<br/>11.08.2022</p>         | <p>Ich bin Eigentümer der Immobilie Friedrichstraße X in Rastede. Das Haus wurde bislang von meinen Eltern bewohnt. Diese sind vor kurzem verstorben. Die im Haus befindlichen Wohnungen werde ich vermieten. Das Erdgeschoss plane ich später selber zu nutzen.</p> <p>Als gebürtiger Rasteder verfolge ich die Gemeindeentwicklung mit Interesse und aufgrund meines Eigentums in dem Gebiet Mühlenstraße, Schützenhofstraße und Friedrichstraße im Besonderen. Dieser Bereich hat in den letzten 10 Jahren bereits eine erhebliche Verdichtung erfahren. Die Mühlenstraße hat dadurch einen völlig anderen Charakter erhalten. Über einige Neubauten wurde intensiv diskutiert. Sicher auch ein Grund, warum 2019 die Gemeinde ein Konzept zur <b>verträglichen</b> Innenentwicklung auf den Weg gebracht hat. Dieses Konzept ist zu begrüßen, schafft es doch Perspektiven für die demographische Entwicklung der Rasteder Bevölkerung. Dass die Umsetzung jedoch in so kleinteiligen Lösungen wie der geplanten 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d mündet, widerspricht m. E. den seinerzeit gefassten Vorsätzen, welche auch auf Seite 20 der Begründung der Änderung herangezogen werden. Nachfolgend führe ich meine Argumente zur Prüfung auf:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Die Abgrenzung des Plangebietes ist nicht begründet und erscheint dadurch willkürlich. So wurden z.B. die Hintergründe nördliche Friedrichstraße Nr. 17 aufwärts nicht erfasst. Die bereits mit Mehrfamilienhäusern (zum Teil erst vor wenigen Jahren) bebauten Grundstücke in Mühlen- und Schützenhofstraße ebenfalls nicht. Dieses ist jedoch für eine Abwägung über die bereits erfolgte Verdichtung und die Gesamtentwicklung interessant und wichtig.</li> </ol> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde Rastede verfügt über eine Vielzahl von Bebauungsplänen. Die Ergebnisse des Dichtekonzeptes werden sukzessiv über die Änderung von Bebauungsplänen umgesetzt. Dabei werden prioritär Bebauungspläne für Bereiche umgesetzt, in denen sich ein akuter Handlungsbedarf abzeichnet. Aus Zeit- und Kapazitätsgründen ist es nicht möglich, eine größere Anzahl von Bebauungsplänen zeitgleich zu ändern. Das Vorgehen der sukzessiven Umsetzung hat sich in den vergangenen zwei Jahren bewährt, so dass sich die in jüngster Zeit erstellten Bauvorhaben an dem Konzept zur verträglichen Innenverdichtung orientieren.</p> <p>Die angesprochenen Hintergründe nördliche Friedrichstraße 17 und die östlich daran anschließenden Hintergründe sind in dem Konzept zur verträglichen Innenverdichtung wie auch der gesamte nördlich daran anschließende Bereich der grünen Zone und damit einer Zone mit geringerer Dichte zugeordnet (1 Vollgeschoss). Für den angesprochenen rückwärtigen Bereich liegt ein Bebauungsplan vor, der ein Vollgeschoss und maximal zwei Wohneinheiten festsetzt. Daher besteht hier derzeit aus Sicht der Gemeinde kein Handlungsbedarf. Sollte sich hier zukünftig ein Handlungsbedarf zeigen, wird die Gemeinde entsprechend mit der Änderung des Bebauungsplanes auch für diesen Bereich reagieren.</p> |

10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 D „Rastede I“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

| Nr. | Private Einwender/in Schreiben vom ... | Stellungnahme  | Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung  |
|-----|--|--|---|
|     | Fortsetzung Bürger 1                   | <p>2. Wodurch wird belegt, dass gerade in dem Plangebiet der Entwicklungsdruck groß ist? Liegen der Gemeinde bereits mehrere Anträge vor? Ist es nicht eigentlich genau umgekehrt, dass durch die extreme räumliche Begrenzung ein großer Druck auf dieses kleine Gebiet entsteht? Das widerspricht dem Konzept aus 2019, welches ausdrücklich vorsieht, dass ungewollten Verdichtungen mit den daraus resultierenden Nachbarschaftskonflikten und negativen Veränderungen des Gebietscharakters vorzubeugen sind. Letzteres wäre insbesondere im Bereich der Friedrichstraße der Fall, weswegen ich die Beibehaltung der Eingeschossigkeit in diesem Bereich für unabdingbar halte.</p> <p>3. Die Schaffung von 8 Wohneinheiten erfordert mindestens ein 1.120 m<sup>2</sup> großes Grundstück. Das wäre in dem Plangebiet lediglich durch die Zusammenlegung zweier Grundstücke und den Abriss der Bestandsbauten möglich. Das mag zwar gewollt sein, widerspricht aber der Verträglichkeit, wie sie mehrfach in dem Konzept von 2019 hervorgehoben wird, weswegen ich die Herabsetzung auf maximal 4 Wohneinheiten vorschlage.</p> <p>4. Die Festsetzung von 2 PKW-Stellplätzen pro Wohneinheit ist zu begrüßen. Insbesondere, weil für die Zeitdauer der Großveranstaltungen in dem Plangebiet ein absolutes Halteverbot verhängt wird. Besucher, Paketdienste und vor allem Pflegedienste können dann nur auf den dafür vorgesehenen Stellplätzen auf den Hausgrundstücken halten und parken.</p> <p>Sämtliche Stellplätze in einer Tiefgarage einzuplanen ist darum absolut keine Lösung. Vielmehr ist es zwingend erforderlich, einen Teil der Stellplätze oberirdisch anzulegen. Ein Verhältnis von 50:50 halte ich für angebracht</p> | <p>Der Bebauungsplan für die neuen Häuser an der Mühlenstraße wurde erst vor wenigen Jahren geändert, um die Bauvorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen. Ein Handlungsbedarf für eine erneute Steuerung wurde hier nicht erkannt. Das gilt auch für die Mehrfamilienhäuser an der Schützenhofstraße. Bestehende Häuser genießen Bestandsschutz.</p> <p>Der Entwicklungsdruck ergibt sich aus der attraktiven Lage einerseits in direkter Nähe zur Ortsmitte und andererseits abseits der Hauptverkehrsstraßen sowie der Dynamik auf dem Immobilienmarkt. Der Gemeinde ist zudem ein Bauvorhaben an der Friedrichstraße bekannt. Auch in der jüngeren Vergangenheit wurden im Plangebiet neue Häuser errichtet.</p> <p>Die 8 Wohneinheiten verstehen sich als Höchstwert und stellen nur bei ausreichender Grundstücksfläche eine Verträglichkeit sicher. Das Verhältnis Grundstücksgröße/ Anzahl der zulässigen Wohneinheiten ist über die getroffenen Festsetzungen im Rahmen dieser 10. Änderung abgesichert. Die Höchstgrenzen und auch die Abgrenzung der Zonen wurden auf Ebene des Konzeptes ausführlich diskutiert. In Anbetracht der zentralen Lage des Plangebietes ist in diesem Teil der Gemeinde eine höhere Dichte städtebaulich gewollt. Sie ist auch auf einigen Grundstücken im Plangebiet bereits vorhanden. Der Anregung zur Reduzierung der maximal zulässigen Wohneinheiten wird daher nicht nachgekommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde sind keine Probleme mit Lieferdiensten oder Pflegediensten bekannt.</p> <p>Es bleibt den Eigentümern überlassen, ob sie die geforderten 2 Stellplätze oberirdisch oder in einer Tiefgarage nachweisen. Tiefgaragen haben den Vorteil, dass sie das Stadtbild von flächenintensiven Stellplatzflächen entlasten. sind aber relativ teuer Große Stellplatzflächen können unter stadtoökologischen Gesichtspunkten problematisch sein (Aufheizung im Sommer). Den Eigentümern sollen hier keine weiteren Vorhaben gemacht werden. Bei 8 Wohneinheiten sind maximal 16 Stellplätze erforderlich.</p> |

10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 D „Rastede I“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

| Nr. | Private Einwender/in Schreiben vom ... | Stellungnahme  | Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung   |
|-----|--|--|--|
|     | Fortsetzung Bürger 1                   | <p>Festgesetzt werden sollte auch, dass die PKW-Stellplätze über eine Grundstückszufahrt (Anzahl 1 Stück) anzufahren sind. Lösungen, wie in der Friedrichstraße 20, wo die Erschließung von 5 Stellplätzen durch das Absenken des Bordsteins entlang der kompletten Grundstücksfront erreicht wurde, beinhalten Konfliktpotential (Rückwärtsund Rangierbetrieb, SUV's ragen in den Verkehrsraum, Mülltonnen stehen vor dem Nachbarhaus usw.). Hinzu kommt, dass solche Lösungen das Straßen- und Siedlungsbild negativ beeinflussen. Zudem entstehen Entwässerungsprobleme.</p> <p>5. Im Falle der Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist ein Konzept für die Bereitstellung der Müllgefäße erforderlich. Die Maximalanzahl (8 Wohneinheiten = 8 Tonnen) kann unter Umständen am Bordstein nicht nebeneinander bereitgestellt werden, da der Verkehrsraum in den Straßen auch als Parkraum genutzt wird. Der Seitenlader kommt nicht an die Tonnen heran.</p> <p>Abschließend möchte ich feststellen, dass eine Innenverdichtung auch im Sinne des Klimaschutzes sehr wichtig und sinnvoll ist. Die extremen Wetterlagen mit Hitze und Starkregenereignissen hat Rastede in 2021 erleben können. Verträgliche Lösungen in jeder Hinsicht sind also gefragt, weswegen der Focus nicht nur auf der maximalen Anzahl an Wohneinheiten und den Interessen etwaiger Investoren liegen darf, sondern vielmehr auf eine gute Wohnqualität für alle Bevölkerungsschichten.</p> | <p>Die 10. Änderung zielt darauf ab, die Inhalte des Konzeptes zur vertraglichen Innenverdichtung umzusetzen. Andere städtebauliche Fragestellungen wurden nicht thematisiert. Zudem weist der Einwender selbst darauf hin, dass im Plangebiet bereits direkte Stellplatzzufahrten realisiert sind. Das Plangebiet ist entlang der Erschließungsstraßen vollständig bebaut, so dass sich hier keine Veränderungen im größeren Umfang abzeichnen.</p> <p>Eine ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung ist auf nachgelagerter Planungsebene sicherzustellen.</p> <p>Die nebenstehende Anregung bezieht sich nicht auf das Bebauungsplanverfahren, sondern auf die Ausbauplanung/ Hochbauplanung. Im Zuge der Hochbauplanung werden die Müllgefäße verortet. Es sind bereits einige Mehrfamilienhäuser im Plangebiet vorhanden. Probleme bei der Müllabfuhr sind der Gemeinde hier nicht bekannt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |