



**Gemeinde Rastede**  
**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Raifeisenstraße“**  
**nach § 13 a BauGB**  
**Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**  
**und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB**

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede  14.06.2016	<p>Ich bitte darum, mir spätestens nach Abschluss des Verfahrens gemäß Runderlass des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit vom 06.08.2008 (Az. : 501.2-21013.4) eine beglaubigte Abschrift der Berichtigung des Flächennutzungsplans zu übersenden (zunächst ist hierfür noch eine fortlaufende Nummer zu vergeben und Kapitel 1.5 der Begründung entsprechend zu ergänzen).</p> <p>Meine Untere Bauaufsichtsbehörde bittet, die textliche Festsetzung Nr. 2 um einen Eintrag der unteren Bezugshöhe des Fahrbahnrandes als NNH-Maß in der Planzeichnung zu ergänzen.</p> <p>Der Verfahrensvermerk zur Planunterlage enthält eine antiquierte Bezeichnung des LGLN und sollte aktualisiert werden (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nr. der Flächennutzungsplan-Berichtigung wird ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Bauleitplanung gibt es grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten zur Festsetzung von Höhen. Zum einen kann die Höhe mit einem NNH- Maß festgesetzt werden, zum anderen kann die Höhe mit einer festen Bezugshöhe festgesetzt werden. Die Straßenverkehrsfläche ist eine solche feste Bezugshöhe. Die jeweils angegebenen Straßenverkehrsflächen sind bereits endausgebaut, somit ist die Höhe eindeutig und eine qualifizierte Höhenfestsetzung ist gegeben. Da die Höhe der Straßenverkehrsfläche eindeutig ist, kann aus Sicht der Gemeinde auf einer erneuten Einmessung verzichtet werden.</p> <p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Bezeichnung wird überarbeitet.</p>



Gemeinde Rastede  
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Raifeisenstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Die Bezeichnung dieser Bebauungsplanänderung weicht von der Bekanntmachung in der Nordwest-Zeitung am 09.05.2016 ab. Ich rate zu einer Harmonisierung.</p> <p>Ich empfehle, in der Verfahrensleiste zum Aufstellungsbeschluss die Rechtsgrundlage zum beschleunigten Verfahren geringfügig zu berichtigen (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 1 anstatt Ziffer 2 BauGB).</p> <p>Für Rückfragen zu geringfügigen redaktionellen Anmerkungen stehe ich gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die korrekte Bezeichnung des Bebauungsplans lautet <b>„Ortskern Rastede, Teilbereich Raifeisenstraße“</b>. Die Bezeichnung wurde auch auf der Planzeichnung sowie der Begründung verwendet. Die irrtümlich abweichende Bezeichnung in der Bekanntmachung hat keine Auswirkungen auf die Planungen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ziffer wird berichtigt.</p>
2	EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg/Varel Neue Straße 23 26316 Varel 02.06.2016	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o. g. Bebauungsplanes.</p> <p>In dem angefragten Bereich betreibt die EWE NETZ GmbH keine Versorgungsleitungen und zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine aktuellen Planungen für den Bereich vor.</p> <p>Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen.</p> <p>Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnenden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung unserer Anlagen ist unzulässig.</p> <p>Somit bestehen unsererseits keine weiteren Anmerkungen oder Bedenken.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich jedoch auf die Ausführungsebene.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>



Gemeinde Rastede  
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Raiffeisenstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg  02.06.2016	<p>Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 liegt südwestlich der K 131 „Oldenburger Str.“ und nördlich der K 133 „Raiffeisenstraße“ in der Ortslage Rastede. Die o. g. Bauleitplanung dient der Schaffung der planrechtlichen Grundlage zur Umwandlung einer vorhandenen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“.</p> <p>Das Plangebiet wird über bestehende Gemeindestraßen erschlossen.</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 Straßenbaulasträger der Kreisstraßen 131 und 133 betroffen.</p> <p>Folgendes ist zu beachten:</p> <p>Das Plangebiet ist durch die vom Verkehr der K 131 „Oldenburger Str.“ und der K 133 „Raiffeisenstraße“ ausgehenden Emissionen belastet.</p> <p>Vorsorglich weise ich darauf hin, dass aus dem Gebiet der o. g. Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der K 131 „Oldenburger Str.“ und der K 133 „Raiffeisenstraße“ ausgehenden Emissionen bestehen und bitte einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bauleitplanes aufzunehmen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanung.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Ablichtung der gültigen Bauleitplanung wird übersandt.</p>



Gemeinde Rastede  
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Raifeisenstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	OOVV Georgstraße 4 26919 Brake 26.05.2016	<p>Wir haben die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Angrenzend an das Bauungsgebiet befinden sich Versorgungsanlagen des OOVV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOVV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOVV durchgeführt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir daraufhin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt 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>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet.</p> <p>Die Fläche befindet sich außerhalb des Plangebiets. Daher besteht kein Erfordernis Maßnahmen zu ergreifen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	<p>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</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. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</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>Evtl. Sicherungs- bzw. Umllegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das gesamte Gebiet ist mit Ausnahme der im Geltungsbereich gelegenen Fläche bereits bebaut. Die Löschwasserversorgung des Gesamtgebiets ist damit bereits sichergestellt. Die Eintragung von Unterflurhydranten in den Bebauungsplänen ist nicht sinnvoll und nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Telefon 04488 845211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p> <p>Anlagen:</p>  <p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p> <p>Maßstab 1:1000 Druckdatum 26.05.2016</p> <p><b>DLV</b> Hauptverwaltung Planungschnitt/Plan-Nr. 34594602C Wasser</p> <p>© 2016 LGLN Unterschrift</p>	Es wird eine Ausfertigung übersandt.



Gemeinde Rastede  
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Raiffeisenstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	Anlage: Entwurf Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 110 „Raiffeisenstraße“	
5	VBN Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen  27.05.2016	Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Da es sich nur um kleine Flächen handelt, werden die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs durch die Umwidmung der Flächen von Kinderspielplatz in Wohnnutzung nicht berührt.  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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Straße 2 26789 Leer  16.06.2016	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 12.05.2016.  Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.  Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:  Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg  Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de  Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b><i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i></b>
------------	--	----------------------	--

**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 24.05.2016
2. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 18.05.2016
3. LWK Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems, Schreiben vom 18.05.2016
4. Gastransport Nord GmbH, Schreiben vom 27.05.2016
5. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord, Schreiben vom 23.05.2016
6. Polizeistation Rastede, Schreiben vom 19.05.2016
7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 10.06.2016
8. Avacon AG, Schreiben vom 25.05.2016





Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Bürger 1 03.06.2016	<p>Wie aus der NWZ bekannt, haben Ratsmitglieder 2014 ein Spielplatzkonzept aufgestellt. In diesem Jahr haben einige Ratsmitglieder über mehrere vorhandene sowie geplante Spielplätze beraten und beschlossen, sechs bis acht Spielplätze aufzugeben. Erfreulicherweise haben Gespräche mit Anliegern zu einzelnen Korrekturen geführt. Zurzeit liegen B. Planentwürfe öffentlich aus für die Aufgabe von vier Spielplätzen mit Änderung dieser Flächen in Baugebiete. Weitere werden vermutlich folgen.</p> <p>Zur o.g. 5. Änderung des B. Planes Nr. 61, der vom 17.05.2016 bis zum 17.06.2016 öffentlich ausliegt, möchte ich Bedenken und Anregungen vorbringen, da aus meiner Sicht planerische Grundsätze nicht ausreichend abgewogen oder nicht beachtet wurden. Einzelheiten werden nachfolgend genannt.</p> <p><b>Pkt. 1. Meine Bedenken gegen die Aufhebung der Spielplatzfläche ohne ausreichende Abwägung für die zukünftige Entwicklung der Bedürfnisse für Kinder in verdichteten Baugebieten. Stichwort wohnungsnaher Spielflächen.</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Die o.g. Fläche wurde in den 1990er Jahren von der Gemeinde erworben, vermutlich auch finanziell günstig, mit der Festsetzung Spielplatz. <u>Dieser Spielplatz hat den Charakter einer Grünanlage, die ebenfalls dem Bewegungsspiel der Kinder dient.</u> Zur Sicherheit bedarf es lediglich noch einer Abgrenzung der Grünfläche zur Straße.</li><li>➤ Hervorzuheben ist die Wohnungsnähe zu bereits vorhandenen und noch zulässigen baulichen Verdichtungsflächen im rückwärtigen Bereich der Raiffeisenstraße (siehe Bebauungsplan 61, Bereich Raiffeisenstraße). Dieser Grundsatz, in verdichteten Baugebieten wohnungsnaher Spielflächen anzubieten, wurde in der o.g. 5. Änderung in keiner Weise genannt und in eine Abwägung einbezogen.</li><li>➤ Stattdessen soll der Spielplatz ersatzlos aufgehoben und die Fläche in ein Baugebiet mit hoher baulicher Ausnutzung und Flächenversiegelung geändert werden.</li></ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nordwestlich des Plangebiets an der Straße „Auf dem Raade“ befindet sich bereits ein Kinderspielplatz der auch geeignet ist, den zusätzlichen Bedarf aus dem Bebauungsplan Nr. 61 aufzunehmen. Eine Erreichbarkeit in zumutbarer Zeit und Entfernung (knapp 450 m) ist aus Sicht der Gemeinde Rastede gegeben. Die Belange des Kinderspiels können ausreichend berücksichtigt werden.</p> <p>Da innerhalb der Gemeindegrenzen nur noch wenige Bauplätze vorhanden sind ist die Gemeinde Rastede der Ansicht, dass in diesem Fall der Bedarf sowie die Schaffung von Wohnraum höher gewichtet werden als die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der ausgewiesene Spielplatz wurde nie realisiert. Die Fläche stellt sich als Grünfläche dar. Aufgrund dieser Tatsache sowie der Nähe zum gut ausgebauten Spielplatz „Auf dem Raade“ ist die Gemeinde in Rahmen des Spielplatzkonzepts 2014 zu dem Entschluss gekommen, dass diese Fläche aufgegeben werden kann. Somit stellt sich die Fläche als Baulücke dar, welche durch die Änderung des Bebauungsplans nun für Wohnbebauung genutzt werden kann.</p> <p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird kein Spielplatz, sondern eine ungenutzte Grünfläche aufgegeben.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürger 1	<p>➤ Durch die Planung einer besonders hohen baulichen Ausnutzung auf einem Einzelgrundstück, drängt sich außerdem der Eindruck auf, dass für die Gemeinde finanzielle Interessen und ein günstiger Grundstücksverkauf im Vordergrund stehen könnten. In der NWZ wird bei der Aufgabe von Spielplätzen über die Möglichkeiten zur Refinanzierung der Sportfläche Köttersweg berichtet.</p> <p>Meine Anregung zu Pkt. 1.</p> <p>➤ Diese wohnungsnahe Spielfläche zu erhalten und sie als „Spielplatz im Charakter einer Grünfläche“ im Spielplatzkonzept von 2014 der Kategorie 1 oder 2 zuzuordnen. Aus meiner Sicht wird in Bereichen mit einer hohen Anzahl von Eigentumswohnungen (in verschiedenen Größen) zukünftig auch mit einer größeren Anzahl von Kindern zu rechnen sein.</p>	<p>Die Festsetzungen entsprechen den möglichen Ausnutzungsziffern gemäß § 17 BauNVO und werden nicht überschritten. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4 im Plangebiet wird ein Übergang zwischen der festgesetzten Grundflächenzahl im Süden (Bebauungsplan Nr. 61) entlang der Raiffeisenstraße (GRZ 0,45) und der festgesetzten Grundflächenzahl im Norden (Bebauungsplan Nr. 6f II) (GRZ 0,3) geschaffen. Auch östlich und weiter westlich ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Somit passt sich die Ausnutzung der Fläche in die Umgebung ein.</p> <p>Die maximale Höhe von 9,5 m entspricht der durchschnittlichen Höhe eines Einfamilienhauses mit geneigtem Dach und passt sich somit in die Umgebung ein.</p> <p>Die Berichterstattung der NWZ zur Refinanzierung der Sportanlage am Kötterweg bezieht sich nicht auf die Aufgabe von Spielplätzen, sondern auf die Folgenutzung des Sportplatzes Kleibrok sowie des Sportplatzes an der Mühlenstraße.</p> <p>Der genannte Spielplatz wurde nicht realisiert. Er stellt sich als Grünfläche dar. Die Gemeinde hat im Jahr 2014 ein Spielplatzkonzept aufgestellt. Die Ergebnisse einer Bürgerbeteiligung wurden bei dieser Einstufung berücksichtigt. Ziel der Gemeinde Rastede ist eine Konzentration auf stark frequentierte und ordentlich ausgestattete Spielplätze. Da der Spielplatz nie realisiert wurde, wurde er im Spielplatzkonzept der Kategorie 3 zugeordnet. Die Spielplätze der Kategorie 3 werden abgebaut und das Eigentum an den jeweiligen Grundstücken aufgegeben. Die Gemeinde Rastede erkennt kein Erfordernis zur Errichtung des Kinderspielplatzes. Eine Überarbeitung des Spielplatzkonzepts ist nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürger 1	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Die festgesetzte Grünfläche dient insbesondere auch als angemessener Übergang ohne Störungen von einem Mischgebiet mit verdichteter Bebauung zu einem Allgemeinen Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung.</li> <li>➤ Außerdem erfüllt sie die Grundsatzforderungen für Freiflächen, die - sowohl in der Planzeichnung als auch in der Begründung im rechtsverbindlichem Bebauungsplan 61 von 1990 - deutlich festgesetzt und dargelegt sind (siehe zu Pkt. 2.)</li> <li>➤ Auf der Grünfläche sind eine große Zeder und Strauchbestand vorhanden. Sie entspricht daher auch als kleine „Grünoase“ dem Anspruch, den die Gemeinde durch den Slogan „Residenzort Rastede“ erhebt. Zeder und Strauch bestand würden bei einer Bebauung abgeholzt werden.</li> <li>➤ Der Erhaltungsaufwand des vorhandenen Spielplatzes im Charakter einer Grünanlage ist für die Gemeinde geringfügig und vertretbar.</li></ul> <p>Pkt. 2. Meine Bedenken gegen die Festsetzung der hohen baulichen Nutzung und das große Abwägungsdefizit öffentlicher und privater Belange, insbesondere mit dem hohen Störungsgrad für das nördliche Nachbargrundstück.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da innerhalb der Gemeindegrenzen nur noch wenige Bauplätze vorhanden sind, ist die Gemeinde Rastede der Ansicht, dass in diesem Fall der Bedarf sowie die Schaffung von Wohnraum höher gewichtet werden als die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche. Darüber hinaus handelt es sich nicht um den Übergangsbereich von einem Mischgebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet, da sowohl südlich als auch nördlich Wohnnutzungen angrenzen, die planungsrechtlich als Wohngebiet zu beurteilen sind. Die Mischgebietenutzung an der Raiffeisenstraße schließt erst weiter südlich an. Für die westlich angrenzende Festsetzung eines Mischgebietes entfaltet der Geltungsbereich hingegen keine Übergangssituation.</p> <p>Die städtebaulichen Vorstellungen an die Entwicklung eines Gemeindeteils können sich innerhalb von 25 Jahren aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen selbstverständlich ebenfalls ändern. Dieses ist hier der Fall. Zum einen hat die Gemeinde erkannt, dass die Fläche für die Spielplatzversorgung nicht mehr erforderlich ist, zum anderen besteht aus in der Gemeinde Rastede eine hohe Nachfrage nach ortskernahem Wohnraum, so dass eine Anpassung der zulässigen Nutzung die konsequente Reaktion auf die sich verändernden Rahmenbedingungen ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da innerhalb der Gemeindegrenzen nur noch wenige Bauplätze vorhanden sind, ist die Gemeinde Rastede der Ansicht, dass in diesem Fall der Bedarf sowie die Schaffung von Wohnraum höher gewichtet werden als die Erhaltung einer öffentlichen Grünfläche.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürger 1	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Die hohe bauliche Ausnutzung und Zulässigkeit einer Gebäudehöhe von 9.50 m mit nur 3 m breitem Abstand zum nördlich angrenzenden Wohngrundstück lässt einen besonders hohen Grad der Versiegelung des Bodens und daher auch einen hohen Störungsgrad erwarten. Die privaten Belange des nördlichen Nachbarn hätten ausreichend benannt und in die Abwägung einbezogen werden müssen. Hinzu kommt, dass die gesamte südliche Grundstücksfläche betroffen ist.</li> <li>➤ Das Gebot der Rücksichtnahme und Gründe für einen vordringlichen verdichteten Wohnbedarf sind bei diesem Einzelgrundstück in keiner Weise erkennbar.</li> <li>➤ Eine Abwägung der geplanten Verdichtung mit den privaten Belangen des Nachbargrundstückes ist nicht ersichtlich und in der Begründung des B. Planes in keiner Weise dargelegt. Hier liegt m.E. ein erheblicher Planungsmangel vor.</li> <li>➤ Ein Abwägungsdefizit ergibt sich zusätzlich aus der Nichtbeachtung der Grundsätze aus dem 1990 vom Rat der Gemeinde beschlossenen „Bebauungsplan 61 für den Teilbereich Raiffeisenstraße“. Dieser B. Plan enthält im festgesetzten Mischgebiet nördlich der Raiffeisenstraße „nicht überbaubare Flächen“ in einer Breite von 15 bis 25 m entlang der gesamten Grenze zur Schwalbenstraße mit ihren eingeschossigen Einzelwohnhäusern. Diese Sicherung der Freiflächen zieht sich hin bis zur Straße Auf der Raade, hier durch Festsetzung eines Spielplatzes ergänzt.</li></ul>	<p>Die Festsetzungen entsprechen den möglichen Ausnutzungsziffern gemäß § 17 BauNVO und werden nicht überschritten. Die maximale Höhe von 9,5 m entspricht der durchschnittlichen Höhe eines Einfamilienhauses mit geneigtem Dach und passt sich somit in die Umgebung ein. Zudem ist die festgesetzte Höhe von 9,5 m lediglich die planungsrechtlich festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen. Inwiefern diese tatsächlich, unter Berücksichtigung der Abstandsflächen ausgenutzt werden kann, muss bauordnungsrechtlich geprüft werden.</p> <p>Durch den Abstand von 3 m wird der gemäß § 5 (2) NBauO vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten. Darüberhinausgehende Abstandsanforderungen hängen von der geplanten Höhe eines Gebäude ab und sind bei der Planung von konkreten Gebäuden zu berücksichtigen. Beeinträchtigung, die trotz des Abstandes auftreten, sind von den Anwohnern hinzunehmen.</p> <p>Im Bebauungsplan Nr. 61 ist im Norden eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese findet sich in der Örtlichkeit nur vereinzelt wieder. Zudem sind die Grundstücke überwiegend von den Eigentümern selber eingegrünt. Daher wird seitens der Gemeinde kein Erfordernis zum Erhalt dieser Fläche gesehen.</p> <p>Bezüglich der nicht überbaubaren Fläche wurde bereits durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Raiffeisenstraße/ Auf der Raade“ aus dem Jahr 2004 eine Änderung vorgenommen. Dort ist die Fläche westlich und südlich des Spielplatzes als Stellplatzfläche ausgewiesen. Auch die Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wurde dort bereits nicht mehr festgesetzt.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürger 1	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ In der Begründung des B. Planes 61 wird diese <u>Festsetzung als ein wichtiger planerischer Grundsatz ausführlich erläutert</u>. In der 5. Änderung wird dieser planerische Grundsatz in keiner Weise erwähnt. Die Planunterlage der 5. Änderung enthält lediglich - Briefmarken ähnlich - das Änderungsgrundstück. <u>Dem Bürger werden damit bei der Begründung seiner privaten Belange wichtige Einzelheiten vorenthalten.</u></li><li>➤ <u>Die Versiegelungsfläche des Grundstückes in der 5. Änderung ist erheblich und überschreitet m. E. in diesem Bereich eine verträgliche Grenze.</u> Das Änderungsgrundstück hat eine Größe von 493 qm. Laut Begründung wird eine Versiegelung erwartet von 294 qm durch Bebauung einschließlich Versiegelung durch Garagen/Stellplätze und Zufahrten. Aus meiner Sicht wird sie höher liegen, da bei zwei Wohngebäuden in zweigeschossiger Bauweise (mit einem 3. Geschoss, das durch Reduzierung der Wohnfläche nicht als Vollgeschoss angerechnet wird) durchaus 6 bis 8 Wohneinheiten entstehen könnten. Damit wird auch die Versiegelungsfläche für Stellplätze und Zufahrten steigen.</li><li>➤ Außerdem muss erwartet werden, dass die Zufahrt zu den Stellplätzen/Garagen unmittelbar entlang der gesamten Grundstücksgrenze zum nördlichen Nachbarn verlaufen wird und damit weitere private Belange auch noch durch Verkehrslärm betroffen sind.</li><li>➤ Die in der NWZ veröffentlichten Gedanken verschiedener Ratsmitglieder, dass die Aufgabe von 6 bis 9 Spielplätzen mit Änderung in Bauland eine Refinanzierung des Sportplatzes am Köttersweg ermöglicht, sehe ich in diesem Zusammenhang als unangemessen an. Die Bauleitplanung der Gemeinde erhält-m. E. mit dem Motto „Großer Sportplatz durch Verzicht auf Spielplätze“ - ein gestörtes Image.</li></ul> <p><b>Meine Anregung zu Pkt. 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Auf die Bebauungsplanänderung Nr.5 zu verzichten und den Anregungen zu Pkt. 1 zu folgen.</li></ul>	<p>Die Festsetzungen entsprechen den möglichen Ausnutzungsziffern gemäß § 17 BauNVO und werden nicht überschritten. Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, d.h. es dürfen bis zu 40 % des Grundstücks überbaut werden. Inclusive der möglichen Überschreitungen durch Nebenanlagen darf das Grundstück bis zu 60 % (295,8 m<sup>2</sup>) überbaut werden.</p> <p>Zudem wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4 im Plangebiet ein Übergang zwischen der festgesetzten Grundflächenzahl im Süden und Norden geschaffen.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplans regelt keine Festsetzungen bezüglich der Zufahrt und der Parkplätze. Daher kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage über die Verortung gemacht werden. Zudem ermöglicht das Plangebiet nur eine geringe Anzahl an Wohneinheiten. Daher ist kein relevantes Verkehrsaufkommen zu erwarten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen ist aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Berichterstattung der NWZ zur Refinanzierung der Sportanlage am Köttersweg bezieht sich nicht auf die Aufgabe von Spielplätzen, sondern auf die Folgenutzung des Sportplatzes Kleibrok sowie des Sportplatzes an der Mühlenstraße.</p>



Gemeinde Rastede  
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Raiffeisenstraße“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Bürger 1	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Falls den Anregungen zu Pkt. 1 nicht entsprochen wird, könnte das zur Rede stehende Grundstück als öffentliche Grünfläche festgesetzt und - soweit erforderlich - ggfs. als sogenannte „Ausgleichsfläche“ genutzt werden.</li><li>➤ Eine lobenswerte Entscheidung der Gemeinde würde ich darin sehen, einen markanten Einzelbaum zu pflanzen, ggfs. durch Spende, mit Hinweis auf den alten Flurnamen Raade.</li></ul> <p>Durchschrift zur Kenntnisnahme gelangt an Ratsmitglied Frau Susanne Lamers, Vorsitzende des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen.</p>	Da innerhalb der Gemeindegrenzen nur noch wenige Bauplätze vorhanden sind ist die Gemeinde Rastede ist der Ansicht, dass in diesem Fall der Bedarf s sowie die Schaffung von Wohnraum höher gewichtet werden als die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche.
	Bürger 2 20.05.2016 Eingang 24.05.2016	<p>Bitte erhalten Sie uns die letzten Grünoasen, die mithelfen. dem „Residenzort Rastede“ ein Gesicht zu geben, um auch weiterhin bei Bewohnern und Gästen attraktiver zu bleiben, ohne den „Ortskern“ um jeden Preis zu pflastern zu müssen.</p> <p>Als unmittelbar Betroffene in direkter Nachbarschaft zum Bebauungsplan Nr. 61 muss ich Einspruch erheben.</p>	



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Es kann doch nicht sein, dass 3 Meter von meiner Grundstücksgrenze entfernt neben meinem eingeschossigen Einfamilienhaus ein 9 ½ Meter hoher Bau mit Einsicht in die Privatsphäre von beiden Seiten genehmigt wird.</p>	<p>Neben der grundsätzlichen Entscheidung den Änderungsbereich für eine Wohnbebauung planungsrechtlich zur Verfügung zu stellen, hat sich die Gemeinde im Weiteren mit der Frage des Maßstabes der möglichen Bebauung auseinandergesetzt. Dabei verfolgt sie vorrangig das Ziel, dass sich eine Neubebauung in die Umgebungssituation einpassen muss. Südlich des Änderungsbereiches lässt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 eine Höhe der baulichen Anlagen von 12,5 m zu. Die bestehenden Gebäude erreichen diese Bebauungshöhe. Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich ein freistehendes Einfamilienhaus, das gemäß Baugenehmigungsunterlagen eine Höhe von 8,49 m aufweist. Diese beiden Bebauungen sind für den Änderungsbereich prägend, so dass sich ein neues Vorhaben hier einfügen muss. Die Gemeinde hat dabei entschieden, dass sich eine neue Bebauung eher an der Höhenentwicklung des nördlich gelegenen Gebäudes orientieren sollte, um relevante Beeinträchtigungen für diese Nutzung auszuschließen. Daher wird für den Änderungsbereich eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 9,5 m festgesetzt, mit der einerseits eine Staffelung der Gebäudehöhen erreicht wird und andererseits die Belange der nördlich angrenzenden Nutzung aus Sicht der Gemeinde ausreichend berücksichtigt werden, da die bestehende Höhe des nördlichen Gebäudes nur um ca. 1 m überschritten werden darf.</p> <p>Des Weiteren ist die festgesetzte Höhe von 9,5 m lediglich die planungsrechtlich festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen. Inwiefern diese tatsächlich, unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ausgenutzt werden kann, muss bauordnungsrechtlich geprüft werden.</p> <p>Durch den Abstand von 3m wird der gemäß § 5 (2) NBauO vorgeschriebene minimale Grenzabstand eingehalten. Darüberhinausgehende Abstandsanforderungen hängen von der geplanten Höhe eines Gebäude ab und sind bei der Planung von konkreten Gebäuden zu berücksichtigen. Mit den Abstandsanforderungen bringt der Gesetzgeber zum Ausdruck, dass ein verträgliches Nebeneinander von Nachbarschaftsnutzungen gewährleistet ist. Im vorliegenden Fall ist mit einer möglichen Bebauung des Änderungsbereiches natürlich eine Veränderung der nachbarschaftlichen Situation für die Einwenderin verbunden. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass sich diese Veränderungen im Rahmen eines üblichen Nebeneinanders von Wohnnutzungen in einem Wohngebiet bewegen, und damit hinzunehmen sind.</p>



Gemeinde Rastede  
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Raiffeisenstraße“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Mein Haus hat den Balkon, Küchenterrasse und Wohnzimmer zur „Südseite“, was durch das neue hohe Haus voll im Schatten läge.	
		Hinzu käme eine Lärmbelästigung durch die Autoauffahrt entlang der Grundstücksgrenze zu den diversen Garagen und der freie Blick in unseren Garten und Terrasse.	Die Änderung des Bebauungsplans regelt keine Festsetzungen bezüglich der Zufahrt und der Parkplätze. Daher kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage über die Verortung gemacht werden. Zudem ermöglicht das Plangebiet nur eine geringe Anzahl an Wohneinheiten. Daher ist kein relevantes Verkehrsaufkommen zu erwarten.
		Insgesamt bedeutet das für mich weniger Lebensqualität und eine erhebliche Wertminderung meines Anwesens.	
		Eine Alternative wäre die Genehmigung für den Bau eines Einfamilienhauses, so wie es im Bebauungsplan von 1990 auf der linken Seite der Raade mit den geraden Hausnummern vorgeschrieben war.	
		Bitte haben Sie Verständnis für meine Lage und halten Sie Balance zwischen Machbarem und Unzumutbarem. Vielen Dank.	
	Bürger2 Schreiben, eingegangen am 20.06.2016	Heute möchte ich mich, ergänzend zu meinem Einspruch vom 20.05.2016, noch einmal an Sie wenden.	
		Die Vorstellung, dass dieser „schmale“ Grünstreifen zwischen den Häusern Auf der Raade Nr. 54 und 56 durch <u>zwei</u> 9 ½ Meter hohe „Fremdkörper“ bei mir 3 m Abstand von meiner Grundstücksgrenze verdichtet werden soll, ist so absurd, dass es mich permanent umtreibt.	Die maximale Höhe von 9,5 m entspricht der durchschnittlichen Höhe eines Einfamilienhauses mit geneigtem Dach und passt sich somit in die Umgebung ein.  Durch den Abstand von 3m wird der gemäß § 5 (2) NBauO vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten. Beeinträchtigung die trotz des Abstandes auftreten sind von den Anwohnern hinzunehmen.
		Ich glaube, dass dieser Beschluss einstimmig so „en passant“ völlig unsensibel uns Nachbarn gegenüber unterzeichnet wurde.	





Gemeinde Rastede  
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Raiffeisenstraße“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Bitte machen Sie hier Auf der Raade nochmals eine Ortsbegehung und verhindern Sie eine mögliche Bausünde auf engstem Raum.	
		Eine denkbare Alternative wäre, wie schon in meinem Einspruch angeregt, die Errichtung <u>eines</u> in die Landschaft passenden „Einfamilienhauses“ mit einer Dachneigung von höchstens 45 Grad und einem Grenzabstand von mindestens 5 m mit Erhalt der Grenzbegrünung.	Als Gestaltungsvorschrift wird festgelegt, dass die Dächer als symmetrisch geneigte Dächer mit gleich langen Dachseiten und in einer Neigung von mindestens 15° auszuführen sind. Somit wird bereits eine gewisse Dachneigung vorgegeben und in diesem Gebiet unpassende Flachdachbauten unterbunden. Durch den Abstand von 3m wird der gemäß § 5 (2) NBauO vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten. Ein Grenzabstand von 5 m würde das Grundstück sehr schmal machen und eine sinnvoll angeordnete Bebauung verhindern.
		So wäre der Übergang von der mehrgeschossigen Bauweise Auf der Raade Nr.56 zum Gebiet der Einfamilienhäuser „störungsfrei“ gewährleistet.	Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf 9,5 wird ein Übergang zwischen den Mehrfamilienhäusern (Gebäudehöhe maximal 12,5 m) im Süden und den Einfamilienhäusern (Gebäudehöhe 8, 49 m) im Norden geschaffen.
		Bitte entscheiden Sie klug, dem Charakter eines harmonischen Ortsbildes entsprechend.  Vielen Dank.	